

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-308/1-Н

**рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1**

Дата оценки: 30.06.2020

Дата составления отчета: 03.08.2020

ЗАКАЗЧИК:

**АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК"
(Публичное акционерное общество)**

Чувашская Республика, г. Чебоксары, Проспект Московский, 3

ИНН 2129007126

ОГРН 1022100000064, дата регистрации 07.08.2002

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»

РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24

Телефон: +79174168439, +79173436403

e-mail: audit@ufanet.ru, audit-ab@yandex.ru

ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 г.

ОЦЕНЩИК:

Шамсутдинова Алеся Радиковна

Член СРО – Общероссийская Общественная Организация «Российское общество оценщиков»

Регистрационный номер – 006541

г. Уфа, 2020 г.

АКБ "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" (Публичное акционерное общество)
Чувашская Республика, г.Чебоксары, Проспект Московский,3
ИНН 2129007126
ОГРН 1022100000064, дата присвоения 07.08.2002

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке № 2020-1517/25 от 30.06.2020 ООО «Аудит-безопасность» произведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, именуемого в дальнейшем объект оценки.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 30.06.2020 г. округлена и составила:

Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	119 016 000,00	141 493 000,00	99 180 000,00	117 910 833,33
Право владения и пользования на условиях аренды земельным участком, кад. № 77:06:0005006:25, общая площадь 800 кв.м.		22 477 000,00		18 730 833,33	
ИТОГО			141 493 000,00		117 910 833,33

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Сводом Стандартов и Правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р)¹.

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность»



Кузнецова Н.К.

Оценщик

Шамсутдинова А.Р.

¹ В части, не противоречащей Федеральным Стандартам

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	8
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	20
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	31
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	33
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	43
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.....	47
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	48
3.1 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	48
3.1.1 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.....	48
3.1.2 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	48
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	50
5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	50
5.2. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	50
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ.....	53
6.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	53
6.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	61
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ.....	71
7.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	71
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	79
9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	81
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	82

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;

- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;

- оценка объекта оценки проводится без осмотра, данные фотофиксации предоставлены Заказчиком;

- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик

 Шамсутдинова А.Р.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Договор об оказании услуг по оценке № 2020-1517/25 от 30.06.2020.

Таблица 1- Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1 в составе: <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/, кад. № 77:06:0005006:1053; • право владения и пользования на условиях аренды земельным участком, кад. № 77:06:0005006:25, общая площадь 800 кв.м.
Балансовая стоимость, руб.	151 659 101,67

Таблица 2 - Согласование результатов объектов недвижимости

Объект оценки	Рыночная стоимость			ИТОГО, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Объект недвижимости, расположенный по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Не применялся	151 662 000,00	126 860 000,00	141 493 000

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 30.06.2020 г. составила:

Таблица 3

Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	119 016 000,00	141 493 000,00	99 180 000,00	117 910 833,33
Право владения и пользования на условиях аренды земельным участком, кад. № 77:06:0005006:25, общая площадь 800 кв.м.		22 477 000,00		18 730 833,33	
ИТОГО			141 493 000,00		117 910 833,33

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась без учета обременений. А также с учетом того, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4 - Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1 в составе: <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/, кад. № 77:06:0005006:1053; • право владения и пользования на условиях аренды земельным участком, кад. №77:06:0005006:25, общая площадь 800 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о ГРП 77-АО № 979322 от 14.08.2013; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-06-017960 от 17.12.2001; Выписка из ЕГРН № 99/2020/327614934 от 07.05.2020
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/, кад. № 77:06:0005006:1053 - право собственности согласно Свидетельству о ГРП 77-АО № 979322 от 14.08.2013 (обременение – не зарегистрированы); Земельный участок, кад. №77:06:0005006:25, общая площадь 800 кв.м. - право владения и пользования на условиях аренды согласно Дополнительному соглашению к Договору аренды земельного участка № М-06-017960 от 17.12.2001 (обременение – не зарегистрированы)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)	Определение рыночной стоимости в целях последующей реализации на торгах
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	30.06.2020
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение. 2. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи. 3. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком бухгалтерских и иных документов, необходимых для выполнения оценки. 4. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке. 6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 7. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 8. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки. 9. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась без учета обременений. А также с учетом того, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 10. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в отчете об оценке.
Иные расчетные величины	Не определяются
Иные сведения	
Срок проведения оценки	Предоставление Заказчику окончательного Отчета – не позднее 03.08.2020
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Не требуется
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	Без осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика обстоятельствам. Заказчиком оценки предоставлены актуальные фотографии объекта оценки. Оценщик исходит из допущения о достоверности сведений, представленных Заказчиком.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	-
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для процесса оценки документация предоставляется Заказчиком на дату подписания договора на оказание услуг по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	-
Срок экспозиции объекта оценки	6 месяцев ²
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Рыночные

² Выводы о степени ликвидности объекта оценки относительно срока экспозиции представлены в разделе «2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» (Табл. 11 Отчета). Источник, содержащий срок экспозиции: <https://statrielt.ru/>

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5 - Сведения о заказчике

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" (Публичное акционерное общество)
Местонахождение	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Проспект Московский,3
Реквизиты	ИНН 2129007126 ОГРН 1022100000064, дата присвоения 07.08.2002

Таблица 6 - Сведения об оценщике и исполнителе

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Шамсутдинова Алесья Радиковна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	«Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 РФ, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, офис 5 Рег. № 006541, дата включения в реестр СРО – 28.04.2010 г.
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	ГОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Диплом № ВСА 0660874, рег. № 080780 от 10.07.2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 013060-1 от 07.06.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001883-2 от 12.01.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008130-3 от 29.03.2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № № 2719 PL 0041 DO, выдан АО «Согаз», действующий с 15 декабря 2019 г. и действует по 14 декабря 2020 г., на сумму 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы	с 2008 г.
Местонахождение Оценщика / Контактная информация / Адрес электронной почты	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79174168439, +79173436403 Электронная почта: audit-ab@yandex.ru
Почтовый адрес	450077, РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Сведения о независимости Оценщика	Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве - <u>требование о независимости выполнено.</u> Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика - <u>требование о независимости выполнено.</u> Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки - <u>требование о независимости выполнено</u> Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки - <u>требование о независимости выполнено.</u>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Иные специалисты не привлекались
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
Местонахождение	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Реквизиты	ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 г. Дата регистрации: 27.11.2002 г.
Страхование ответственности	ОАО «Альфа-Страхование», страховой полис № 8491R/776/00015/5-08 на сумму 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей, действующий по 03.03.2021 г. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u>

1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами.

Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

Общая цель Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

Конфиденциальность.

Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и экспертом.

Ответственность Оценщиков.

Оценщик утверждает, что проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность относительно управления исследуемым Объектом со стороны Заказчика.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте является точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки.

Освобождение от ответственности.

Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества,

профессиональной халатности и умышленно неправомерных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

Дополнительные работы.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

Описание Объекта (имущества).

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.

Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

В случаях наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих документах и данных технической инвентаризации, при проведении оценки Оценщик руководствуется документами, максимально приближенными к дате оценки.

Неявные характеристики и скрытые дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценки состояния тех частей Объекта, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов этой проблемы.

Оценка не учитывала возможного влияния токсичных, вредоносных или зараженных веществ, материалов или их компонентов, находящихся на Объекте, а также стоимость их удаления, в определении которых Оценщик не вправе считать себя достаточно компетентным.

Заключительные положения.

Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

Допущения.

Все расчеты производились оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в отчете.

Оценка стоимости объекта недвижимости проводилась при допущении, что объект не заложен, не является долговой гарантией в споре и под арестом не состоит. Кроме того, Оценщики

исходили из того, что права на объект третьих лиц и иные обременения отсутствуют, кроме оговоренных в отчете.

При определении стоимости объекта оценки мы опирались на данные, предоставленные Заказчиком,

При осмотре объекта оценки не проводилась как часть работы какая-либо проверка характеристик объекта оценки, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, а так же не учитывали возможное присутствие в почве токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией земельного участка и в районе его расположения.

Все выводы и заключения, содержащиеся в отчете, относятся только к данной оценке и не могут быть использованы вне её контекста. Данная оценка действительна только на дату её проведения и только для целей, указанных в настоящем отчете.

Полученный результат стоимости и доходности объекта оценки вероятен при условии всех принятых допущений и предположений.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью отчета.

Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

Данные о строительном объеме в технических документах отсутствуют, строительный объём рассчитан на основании данных фотофиксации и нормативов СНИП. Ответственность за расхождение рассчитанного объёма с данными, полученными в последствие специализированными службами, осуществляющими технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости, Оценщик не несет.

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика обстоятельствам. Заказчиком оценки предоставлены актуальные фотографии объекта оценки. Оценщик исходит из допущения о достоверности сведений, представленных Заказчиком.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база:

1. Федеральный закон №135–ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования;

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

2.1) Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2.2) Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

2.3) Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

2.4) Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

Свод Стандартов и Правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение 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.

1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате

проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, в юго-западном административном округе Москвы (мкрн. Зюзино).

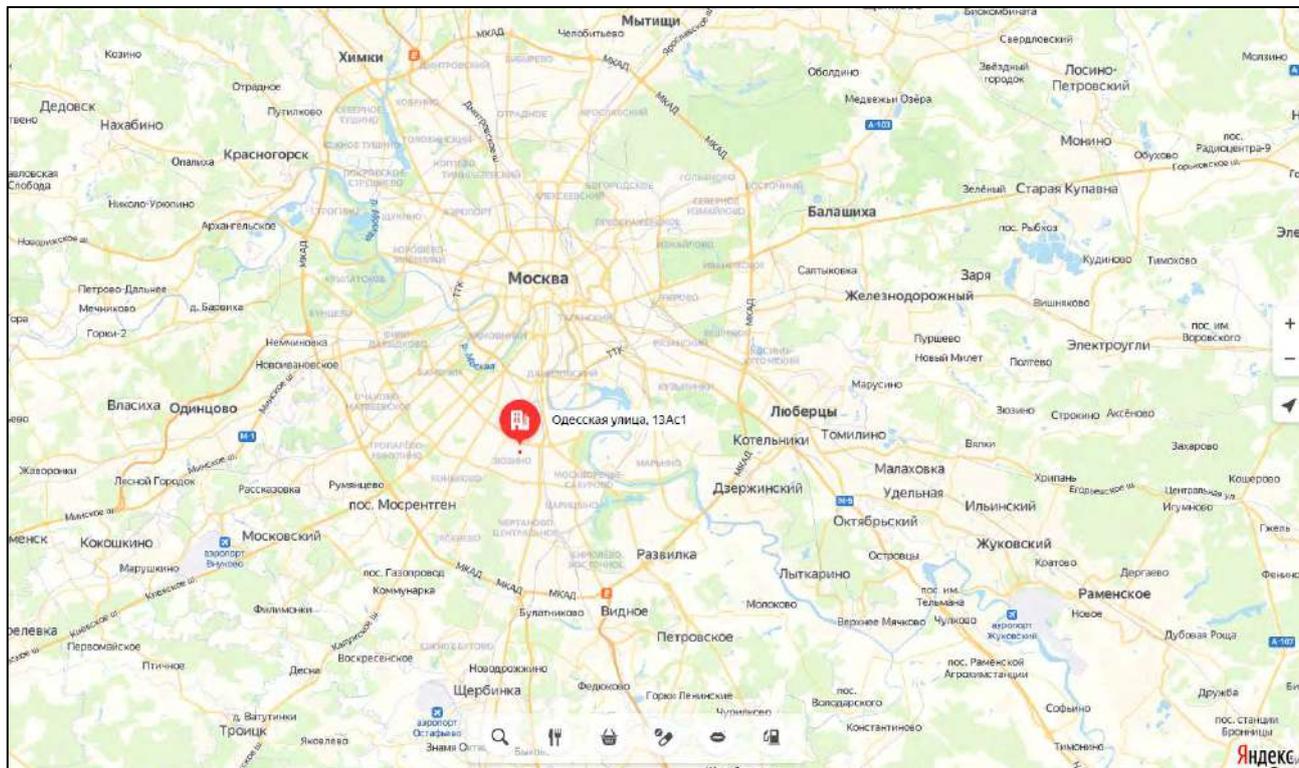


Рисунок 1 - Местоположение объекта оценки на карте Яндекс (<https://yandex.ru/maps>)

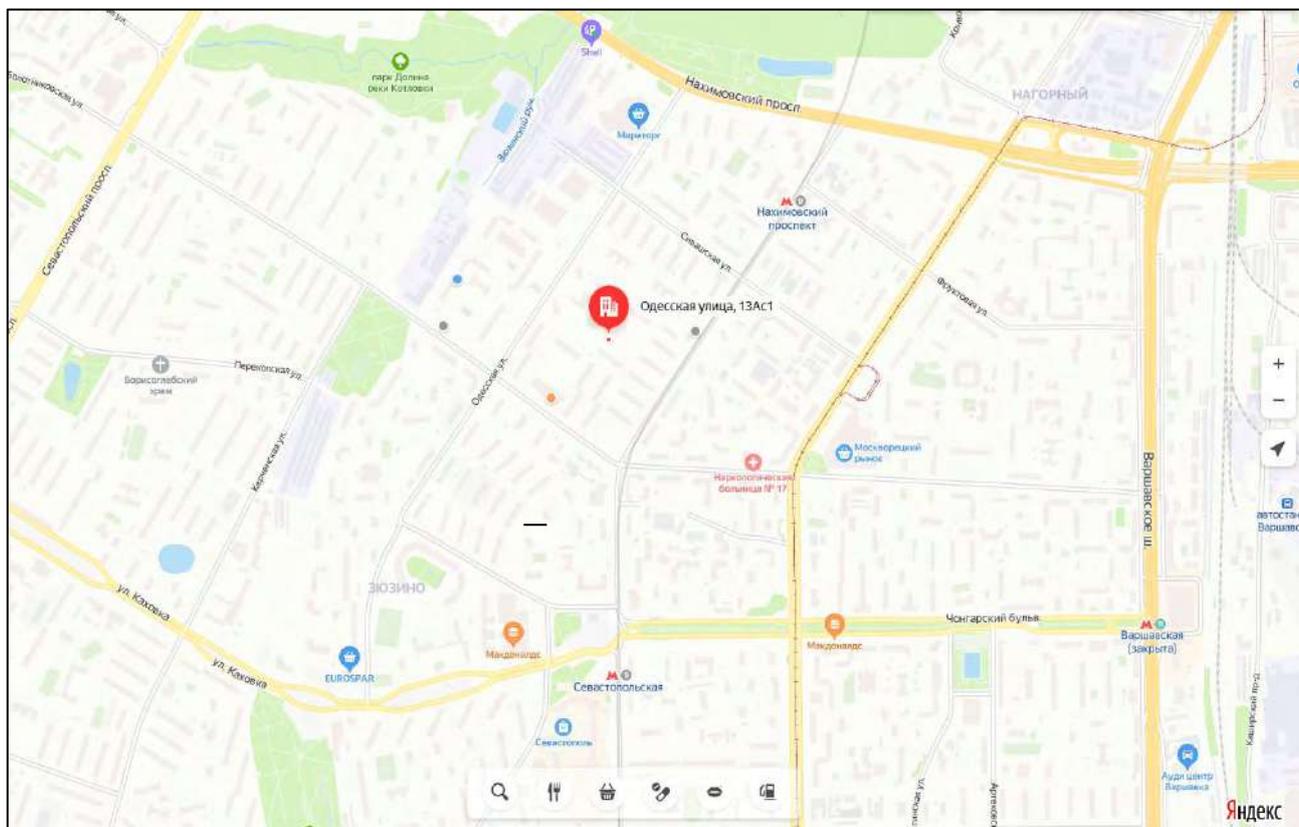


Рисунок 2 - Местоположение объекта оценки на карте Яндекс (<https://yandex.ru/maps>)

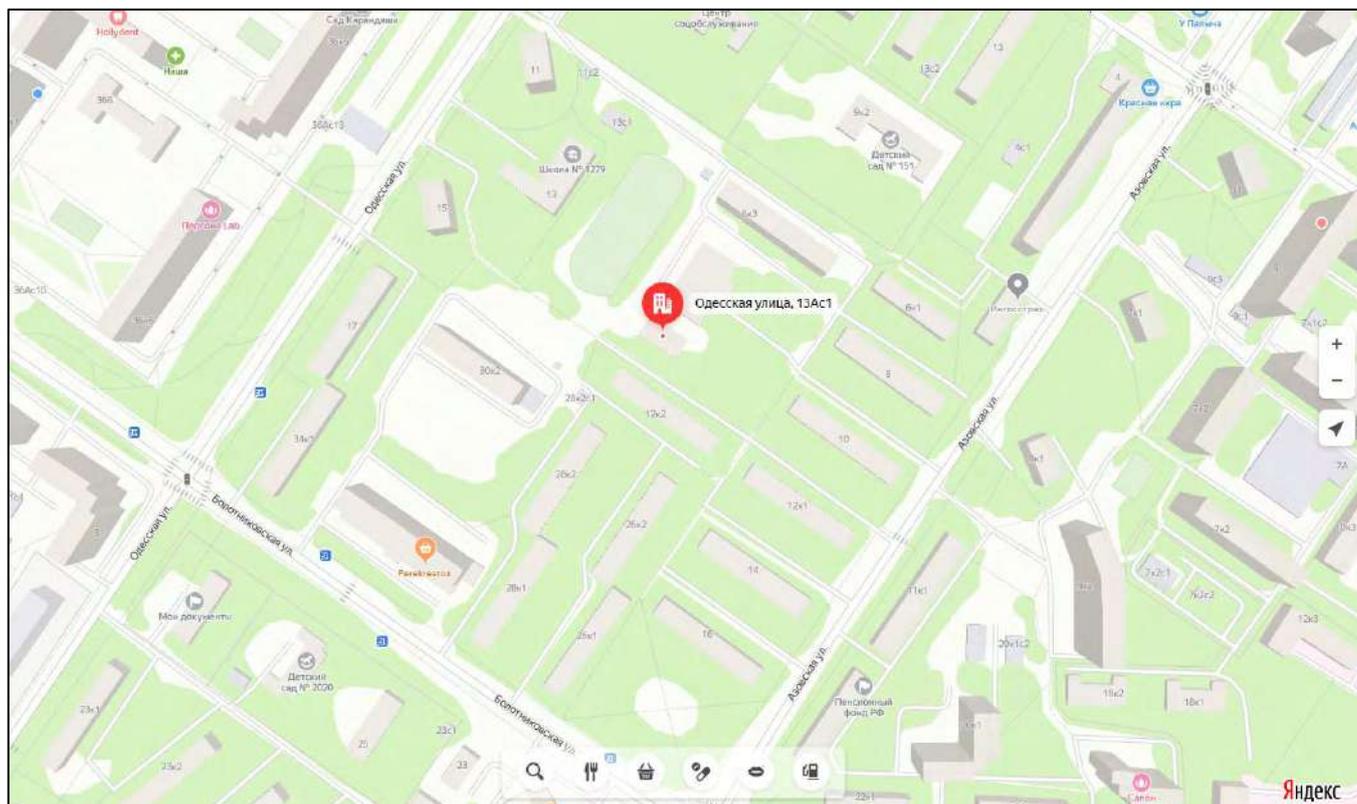
Рисунок 3- Местоположение объекта оценки на карте Яндекс (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 7 - Характеристика локального местоположения объекта оценки

Окружение	Многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры (школа, детский сад)
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд на личном автомобиле, городском транспорте Станция метро «Нахимовский проспект» Остановка общественного транспорта «Поликлиника» (маршруты 218,168,273 и др.)
Интенсивность движения транспорта	Умеренная
Экологическая обстановка	Благоприятная

Объект оценки представляет собой нежилое здание, расположенное компактно на земельном участке.

Таблица 8 - Количественные и качественные характеристики земельного участка

Имущественные права	Право владения и пользования на условиях аренды Арендатор: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" (Публичное акционерное общество) Чувашская Республика, г. Чебоксары, Проспект Московский,3 ИНН 2129007126 ОГРН 1022100000064, дата регистрации 07.08.2002
Обременения	Не зарегистрированы
Местонахождение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Строительство и последующая эксплуатация пристройки к спортивно-оздоровительному комплексу
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	800,00
Кадастровый номер	77:06:0005006:25
Кадастровая стоимость, руб.	13 836 800,00
Балансовая стоимость, руб.	Объект на балансе не числится
Рельеф	Ровный
Форма	Многоугольник
Наличие коммуникаций	Центральные
Транспортная доступность	Авто подъезд

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Задании на оценку, дополнительные сведения приняты на основании данных Росреестра // <http://pkk.rosreestr.ru/>

Рисунок 4 - - Местоположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>)

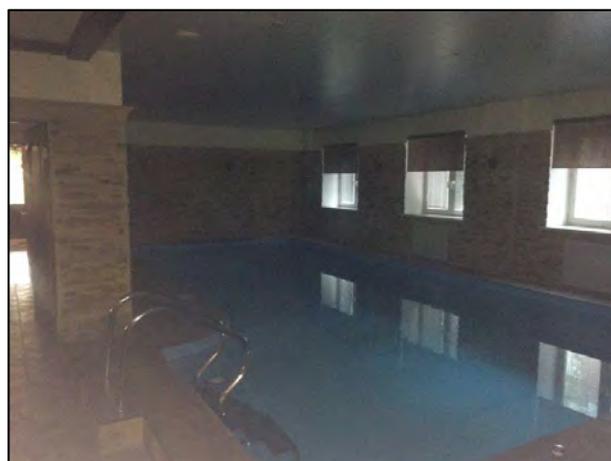
Таблица 9 - Количественные и качественные характеристики ОКС

Имущественные права	Право собственности юридического лица: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" (Публичное акционерное общество) Чувашская Республика, г. Чебоксары, Проспект Московский, 3 ИНН 2129007126 ОГРН 1022100000064, дата регистрации 07.08.2002
Имущественные права	Право собственности
Обременения объекта оценки	Не зарегистрированы
Местонахождение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1
Общая площадь, кв.м	1263,9 кв.м. в том числе ³ : подвал – 223,90 кв.м.; 1этаж – 279,10 кв.м.; 2этаж – 264,10 кв.м.; 3 этаж – 245,00 кв.м.; чердак – 251,80 кв.м.
Площадь застройки, кв.м.	Ввиду отсутствия технической документации, площадь застройки рассчитана на основании измерений карты Росреестра и составляет 288,00+60,00+21,00=369 кв.м. ⁴
Строительный объем, куб.м	Ввиду отсутствия в технической документации объем здания рассчитан Оценщиком по формуле: V = площадь застройки*высота ⁵ V=288,00*5*3,5+60,00*1*3,5+21,00*1*3,5 = 5324,00 кв.м.
Кадастровый номер	77:06:0005006:1053
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	62 669 546,21
Балансовая стоимость согласно Табл. 2 к заданию на оценку по Договору № 2020-1517/25 от 30.06.2020, руб.	151 659 101,67
Этажность здания (объекта оценки)	3 + 1 подземный этаж + чердак (см. стр. 90 Отчета)
Дата постройки	2003
Техническое состояние*	Хорошее
Фактическое использование	Административное здание
Выход на красную линию	Внутриквартально
Строительные характеристики ОКС	
Фундамент	Нет данных
Стены	Кирпичные
Перекрытия (несущие конструкции)	Нет данных
Крыша	Нет данных
Внутренняя отделка	Стандарт
Внутренние инженерные системы	Отопление, электричество, водоснабжение, канализация

*Состояние объекта капитального строительства определено экспертно на основании Таблицы 10

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в задании на оценку, дополнительные сведения приняты на основании данных фотофиксации и данных Росреестра // <http://pkk.rosreestr.ru/>³ см. стр. 90 Отчета⁴ см. стр. 97-99 Отчета⁵ Высота здания принята на основании данных сборников УПСС типового объекта капитального строительства рассматриваемой конструктивной системы (стр. 116 Отчета)





Техническое состояние объекта капитального строительства определено экспертным методом на основании Табл. 10 Отчета как «хорошее». Объект оценки введен в эксплуатацию в 2003 году, эксплуатируется по назначению.

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика⁶.

⁶ А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

Таблица 10 - Экспертная оценка физического состояния объекта недвижимости

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень Хорошее	Бывшее в эксплуатации до ¼ нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более ¼ нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов	40 - 50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии пригодном для эксплуатации, требующее ремонта долгоживущих элементов, либо не эксплуатирующееся и имеющие незначительное разрушение или отсутствие короткоживущих элементов	50 - 65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции, либо затрат на устранение недостатков равных 65 % и более от стоимости восстановления; не эксплуатирующееся и имеющее разрушения или отсутствие долгоживущих элементов, либо физический срок которых превышает срок его экономической жизни	70 - 75
Негодное к эксплуатации	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков равных 85 % и более от стоимости восстановления, в отношении которых нет перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; опасное для пребывания человека либо полностью разрушенное	от 80

Источник: <http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num07/d07371/page6.html>

Ликвидность объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозирования срока продажи. В рамках настоящего Отчета принята следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11 - Показатели ликвидности для офисной недвижимости

Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6	4	6	7

Источник: <https://statielt.ru/>

Выводы о степени ликвидности объекта оценки при реализации:

- Представлен полный пакет правоустанавливающих документов (анализ «юридической чистоты» правоустанавливающих документов не входит в компетенцию Оценщика);
- Объект оценки находится в хорошем состоянии (согласно данным таблицы 10 определения физического износа), устаревания объекта не выявлены. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее административное здание;
 - Объект оценки расположен внутриквартально по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1 (мкрн. Зюзино).

Ориентировочный срок рыночной экспозиции аналогичного имущества составляет от 3 до 10 мес. Среднее значение составляет 6 мес.

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

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ

После десятилетия экономической разрухи (1990 - 1999 гг.), начиная с 2000 года, Россия укрепила государственную структуру, за 15 лет стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность. В результате общеэкономического роста в этот период высокими темпами обновлялись основные фонды предприятий и организаций, значительными объёмами росло жилищное строительство.

Такое развитие и усиление России нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и усиливается экономическое и политическое противостояние между лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Параллельно продолжает ухудшаться и общая геополитическая ситуация в мире, усиливается риск войны между США и Северной Кореей, между странами Ближнего Востока в связи с признанием Соединёнными Штатами Иерусалима столицей Израиля.

Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета из-за обрушения цен нефти, в условиях мощного внешнего давления в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, увеличивается оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Повышение влияния и значимости в мире неизбежно положительно отразится и на экономике России - страны наиболее стабильной, последовательной и безопасной.

Источник: <https://pandia.ru/text/83/340/98264.php>

ЭКОНОМИКА РФ

Минэкономразвития оценило снижение ВВП в мае в 10,9% в годовом выражении после падения на 12% в апреле 2020 года. Также ведомство сообщило, что в результате этого за январь-май российская экономика снизилась на 3,7% после сокращения на 1,9% за первые четыре месяца к аналогичному периоду предыдущего года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять ее причины.

Вначале обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в мае 2020 года падение промышленного производства усилилось до 9,6% к маю 2019 года после снижения на 6,6% месяцем ранее. Напомним, в мае продолжали действовать ограничения деловой активности,

связанные с предотвращением распространения новой коронавирусной инфекции. С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае сократилось на 1,3%. По итогам января-мая 2020 года промышленное производство снизилось на 2,4%.



Рисунок 5

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** выпуск продукции обвалился на 13,5% после снижения на 3,2% в апреле. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** падение выпуска замедлилось до 7,2% после сокращения на 10% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** снижение выпуска ускорилось до 4,1% после уменьшения на 1,9% в апреле. В то же время в сегменте **«Водоснабжение»** падение выпуска замедлилось до 10,9% после снижения на 11,4% месяцем ранее.

Таблица 12

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
Апрель'20	-3,2	-10,0	-1,9	-11,4
Май'20	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Январь-май'20	-3,7	-1,4	-2,7	-3,2

Таким образом, падению промышленного производства в мае в основном способствовали сегменты **«Добыча полезных ископаемых»** (где произошло наиболее сильное ухудшение динамики по сравнению с апрелем) и **«Водоснабжение»**, где темпы снижения оказались двузначными. При этом остальные сегменты также оказались в отрицательной зоне, однако ситуация с динамикой выпуска в **«Обрабатывающих производствах»** улучшилась в сравнении с апрелем, а в секторе **«Электроэнергия, газ и пар»** снижение оказалось самым слабым. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Май 2020	Май 2020 / Май 2019	Январь-май 2020 / Январь-май 2019
Добыча угля, млн тонн	161	-13,8%	-10,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	227	-14,5%	-2,3%
Природный газ, млрд м3	253	-15,6%	-10,8%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+11,2%	+9,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,0	+3,5%	+3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	+6,2%	+6,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	54,1	-20,3%	-12,7%
Куртки из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, тыс. шт.	472	-41,0%	-28,5%
Спецодежда, млрд руб.	7,0	> в 2,3 раза	+49,6%
Обувь, млн пар	38,6	-22,6%	-20,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,2	-2,8%	+3,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,2	-9,4%	-4,1%
Цемент, млн тонн	19,2	-7,8%	-3,9%
Бетон товарный, млн м3	12,1	-9,6%	-1,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,3	-10,7%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	4,4	-27,2%	-13,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	406	-54,4%	-37,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	44,1	-34,3%	-20,6%

Отметим отрицательную динамику выпуска в **добывающем сегменте** по итогам мая, при этом с начала года снижение добычи по всем основным видам сырья усилилось по сравнению с ситуацией за январь-апрель. Наиболее сильное снижение добычи в мае было зафиксировано по **природному газу** (-15,6%). В продовольственном сегменте произошло небольшое ускорение роста производства мяса. Так, выпуск **мяса скота** в мае вырос на 11,2% после 6,2% в апреле, а выпуск **мяса птицы** увеличился на 3,2% после увеличения в пределах 1% месяцем ранее. Также обратим внимание на сегмент легкой промышленности, в котором в мае падение выпуска по большинству видов продукции (**трикотажные изделия, куртки, обувь**) начало существенно замедляться после апрельского обвала (падение на 40-60%). При этом производство **спецодежды** в мае показало рост в 2,3 раза после удвоения в апреле, что было вызвано, очевидно, осложненной эпидемиологической ситуацией в стране и борьбой с распространением пандемии коронавируса. Снижение производства **стройматериалов** в мае в целом продолжилось, однако отдельно стоит выделить выпуск **блоков и прочих сборных изделий и цемента**, где падение замедлилось с 18-21% до 8-9%. При этом производство **бетона** наоборот ускорило падение до 9,6% после снижения на 3,6% в апреле. В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной. Так, производство **стальных труб** упало на 27,2%, выпуск **легковых автомобилей** замедлил свое падение с 79% в апреле до 54,4%. При этом выпуск **грузовых автотранспортных средств** упал на 34,3%.

В конце июня Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2020 года. Этот показатель составил 2,5 трлн руб., в то время как за аналогичный период

2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,5 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала более, чем в 2 раза.

Таблица 14

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-апрель 2020 г.	Январь-апрель 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 509,1	+5 508,2
Доля убыточных предприятий	36,7%	33,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 36,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Таблица 15

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-апреле 2020 г., млрд руб.	Январь-апрель 2020 г. / Январь-апрель 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+127,7	-11,5%
Добыча полезных ископаемых	+1 002,1	-33,3%
Обрабатывающие производства	+466,3	< в 3,6 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+324,5	-21,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+305,1	-9,4%
Водоснабжение	+14,4	+88,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+184,2	< в 5,3 раза
Строительство	+21,2	+10,4%
Транспортировка и хранение	+141,2	< в 2,2 раза
Информация и связь	+137,3	+12,9%

По итогам января-апреля 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности зафиксирован положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Тем не менее, глядя на динамику показателя за четыре месяца по сравнению с ситуацией за I квартал, наблюдаются заметные улучшения по ряду ключевых позиций. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты **«Обрабатывающие производства»** (сальдированный результат в январе-апреле упал в 3,6 раза, при этом в январе-марте показатель упал почти в 16 раз), а также **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (< в 5,3 раза). При этом по итогам трех месяцев сальдированный результат в торговле был отрицательным. Отдельного упоминания заслуживают сектора **«Водоснабжение»** (+88% на фоне относительно низкой базы показателя), **«Строительство»** (+10,4% после сокращения на 26% по итогам I квартала), а также **«Информация и связь»** (рост ускорился с 4,8% по итогам января-марта до 12,9%).

Прибыль банковского сектора по сравнению с апрелем сократилась с 51 до 45 млрд руб. в мае. При этом прибыль Сбербанка за май составила 45,1 млрд руб., что характеризует финансовые результаты остального банковского сектора как отрицательные. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 117 млрд руб. За пять месяцев 2020 года российские банки заработали 708 млрд руб. по сравнению с 867 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2020 года составила 275,3 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Рисунок 6

Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов сократился на 1,3% до 101,7 трлн руб. Как поясняет Банк России, в основном снижение активов связано с сокращением денежных средств и их эквивалентов, а также снижением справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне укрепления курса рубля. Объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 359 млрд руб. (-1%). При этом **розничный кредитный портфель** увеличился на 39 млрд руб. (+0,2%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 54,2 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,1%, а по итогам месяца инфляция составила 0,2%. За первое полугодие 2020 года рост цен составил 2,6%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 3,2% после 3% месяцем ранее. Ускорение произошло из-за низкой базы июня прошлого года, когда инфляция оказалась нулевой.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.

Месяц	2019	2020
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%
Май	0,3%	0,3%
Июнь	0,0%	0,2%

Рисунок 7

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса доллара составило 69,2 руб. после 72,5 руб. за доллар месяцем ранее на фоне роста среднемесячных цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2020 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8
Май'20	73,7	70,8	72,5
Июнь'20	70,8	70,0	69,2

Рисунок 8

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным ЦБ, товарный экспорт по итогам января-апреля 2020 года составил 111,6 млрд долл. (-19,9%). В то же время товарный импорт оказался равным 73,4 млрд долл. (-5,5%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 38,2 млрд долл. (-38,0%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ

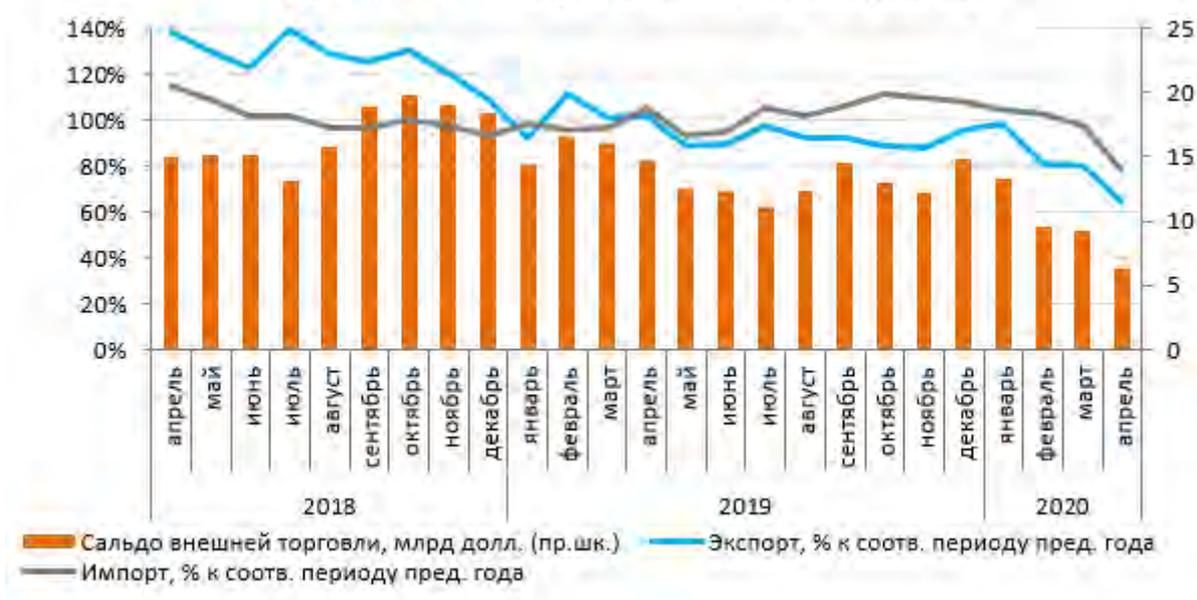


Рисунок 9

Заметим, что рост импорта в годовом выражении в марте 2020 года прекратился, вместе с этим на фоне снижения цен на нефть ускорилось и сокращение экспорта. При этом сальдо внешней торговли резко просело в феврале, его отрицательная динамика сохранилась в марте, а в апреле падение показателя усилилось (-57,3% к апрелю 2019 года) на фоне опережающего падения экспорта над импортом.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле 2020 г.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Млрд долл. США	Январь-апрель 2020 / Январь-апрель 2019, %
Экспорт, в т. ч.	111,6	-19,9
Топливо-энергетические товары	65,7	-29,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	10,5	-21,1
черные металлы	6,2	-18,1
цветные металлы	3,8	-26,4
Машины, оборудование и транспортные средства	6,3	-11,1
Продукция химической промышленности, в т. ч.	7,2	-14,9
азотные удобрения	0,7	-26,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,1	+23,0
Импорт, в т. ч.	73,4	-5,5
Машины, оборудование, транспортные средства	32,2	-5,1
Продовольственные товары и с/х сырье	10,0	+0,1
Продукция химической промышленности	12,9	-9,8

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась отрицательной практически по всем основным позициям в январе-апреле 2020 года. При этом темпы сокращения экспорта в январе-апреле ускорились по многим видам товаров в сравнении с ситуацией в I квартале 2020 года. Ключевое влияние на динамику экспорта оказало сокращение вывоза **топливно-энергетических товаров** (-29,3%, до 65,7 млрд долл.). Экспорт **металлов и изделий из них** сократился на 21,1%. Вместе с этим, положительную динамику показал вывоз **продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья** (+23%). В свою очередь, давление на импорт оказало сокращение ввоза **продукции химической промышленности** (-9,8%, до 12,9 млрд долл.), а также **машин, оборудования и транспортных средств** (-5,1%, до 32,2 млрд долл.). Импорт **продовольственных товаров и с/х сырья**, в свою очередь, не оказал влияния на общий показатель, практически не изменившись и составив 10 млрд долл.

Таблица 17

Показатель	bf.arsagera.ru		
	Январь-май 2019	Январь-май 2020	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	43,8	28,9	-34,0%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	28,2	33,5	+18,8%
	1.06.19	1.06.20	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	495,2	566,1	+14,3%
	1.04.19	1.04.20	
Объем внешнего долга, млрд долл.	469,3	450,0	-4,1%

По предварительным данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса страны в январе-мае упало на 34%. Ключевым фактором сокращения

показателя стало значительное уменьшение положительного сальдо внешней торговли товарами в результате неблагоприятной международной конъюнктуры. В свою очередь, увеличение оттока капитала на 18,8% было вызвано более существенным снижением внешних обязательств банков по сравнению с аналогичным периодом годом ранее при сохранении на сопоставимом уровне объема операций по размещению средств за рубежом небанковскими секторами.

Выводы:

- В мае 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 10,9% после снижения на 12% в апреле, при этом с начала года снижение ВВП России оценивается в 3,7%;
- Промпроизводство в мае 2020 года в годовом выражении ускорило падение до 9,6% с 6,6% месяцем ранее, а по итогам января-мая 2020 года промышленное производство сократилось на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2020 года составил 2,5 трлн руб. по сравнению с 5,5 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,7 п.п. до 36,7%;
- Банковский сектор в мае заработал 45 млрд руб. прибыли, которая полностью пришлась на Сбербанк. За январь-май 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 708 млрд руб. по сравнению с 867 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в июне 2020 года составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 3,2%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2020 года на фоне роста цен на нефть снизилось до 69,2 руб. по сравнению с 72,5 руб. в мае;
- Товарный экспорт по итогам января-апреля 2020 года составил 111,6 млрд долл. (-19,9%), товарный импорт – 73,4 млрд долл. (-5,5%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 38,2 млрд долл. (-38%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2020 года упало на 34% до 28,9 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился на 18,8% и составил 33,5 млрд долл.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2020/

ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В г. МОСКВА

Согласно Конституции Российской Федерации, Москва является самостоятельным субъектом федерации, так называемым *городом федерального значения*.

Исполнительную власть в Москве осуществляет Правительство Москвы во главе с Мэром, законодательную — Московская городская дума, состоящая из 45 депутатов. С 2006 по 2012 год прямые выборы мэра не проводились в связи с изменениями в Уставе города Москвы, мэр назначался указанием президента. Первые прямые выборы со времён голосования 2003 года должны были пройти после окончания срока действовавшего градоначальника в 2015 году, однако, в связи с его отставкой по собственному желанию, они состоялись уже в сентябре 2013 года.

Управление на местах осуществляется посредством одиннадцати префектур, объединяющих районы Москвы в административные округа по территориальному признаку, и 125 районных управ. Согласно закону «Об организации местного самоуправления в городе Москве», с начала 2003 года исполнительными органами местного самоуправления являются муниципалитеты, представительными органами — муниципальные собрания, члены которых избираются в соответствии с Уставом внутригородского муниципального образования.

Принципы функционирования органов законодательной и исполнительной власти Москвы, а также органов местного самоуправления в городе определяются Уставом города Москвы и иными нормативными актами города.

В Москве как в городе, наделённом Конституцией РФ столичными функциями, находятся законодательные, исполнительные и судебные федеральные органы власти страны, за исключением Конституционного суда РФ, который с 2008 года располагается в Санкт-Петербурге.

Высший исполнительный орган власти — Правительство Российской Федерации — находится в Доме правительства РФ на Краснопресненской набережной в центре Москвы. Государственная дума заседает на Охотном Ряду. Совет Федерации располагается в здании на Большой Дмитровке. Верховный суд Российской Федерации и Высший арбитражный суд Российской Федерации также находятся в Москве.

Кроме того, Московский Кремль является официальной резиденцией Президента Российской Федерации. Рабочая резиденция президента в Кремле располагается в здании Сенатского дворца.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

ЭКОНОМИКА г. МОСКВА

В Москве из-за ситуации с коронавирусом с 5 марта был введен режим повышенной готовности, с 29 марта — режим самоизоляции. В результате были закрыты многие магазины, кафе, спортзалы и другие объекты, стали недоступны для прогулок парки. Однако с середины мая власти начали смягчать ограничения в связи с улучшением эпидемической ситуации. Постепенно были открыты промпредприятия и стройки, МФЦ, объекты сфер услуг и торговли.

С 9 июня открыты парикмахерские, ветеринарные клиники, сняты ограничения на работу каршеринга и запрет на посещение кладбищ, в обычном режиме работают киностудии и научные институты. С 16 июня сняты ограничения на плановую помощь в стоматологических клиниках, открываются библиотеки, музеи и зоопарки, можно посещать спортивные мероприятия. Также заработали летние веранды кафе. С 23 июня возобновили работу фитнес-клубы, сняты ограничения с детских садов и учреждений соцзащиты.

Источник: <https://tass.ru/moskva/9022095>

Таблица 18 - ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

Показатель	май	Январь-май 2020	Май 2020 в % к маю 2019	Январь-май 2020 в % к январю-маю 2019	Справочно: январь-май 2019 в % к январю- маю 20148
Индекс производства по видам деятельности ¹⁾	x	x	91.7 ²⁾	101.2 ²⁾	110.0 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности ³⁾ , млн. руб.:					
добыча полезных ископаемых	12108.6	73035.6	110.7	167.9	201.8
обрабатывающие производства	383489.2	2348747.4	71.9	82.2	107.3
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	50334.3	337432.7	101.5	97.8	98.0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	13972.1	67967.2	111.9	114.8	131.8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, ³⁾ млн. руб.:					
добыча полезных ископаемых	55586.6	459003.7	31.6	50.0	115.0
обрабатывающие производства	349624.5	2026646.1	86.7	94.6	99.6
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	49925.8	333969.9	107.7	101.0	96.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10467.3	49945.4	92.3	91.0	114.5
Объем работ, выполненных по виду	53367.1	299468.2	69.9	87.7	105.0

деятельности «Строительство» ⁴⁾ , млн. рублей					
Инвестиции в основной капитал (за счет всех источников финансирования) ⁵⁾ , млн. рублей	x	452463.9	x	114.9 ⁶⁾	125.8 ⁶⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	106.3 ⁷⁾	1903.8 ⁷⁾	97.3 ⁸⁾	104.9 ⁸⁾	в 3.9 р.
Объем услуг предприятий транспорта ⁹⁾¹⁰⁾ , млн. рублей	140347.7	827754.5	65.9	83.0	112.3
Объем услуг связи ⁹⁾¹⁰⁾ , млн. рублей	60781.8	325074.4	99.7	105.8	95.7
Оборот розничной торговли ¹⁰⁾ , млн. рублей	299273.0	1850147.1	73.7 ⁶⁾	90.8 ⁶⁾	100.8 ⁶⁾
Оборот общественного питания ¹⁰⁾ , млн. рублей	5788.7	60038.7	35.8 ⁶⁾	77.0 ⁶⁾	109.5 ⁶⁾
Объем платных услуг населению ¹⁰⁾ , млн. руб.	69403.9	575813.5	42.3 ⁶⁾	76.2 ⁶⁾	102.4 ⁶⁾
Индекс потребительских цен, %	x	101.9 ¹¹⁾	102.6	102.5	105.2
Численность официально зарегистрированных безработных ¹⁰⁾ , тыс. человек	156.6	x	539.4	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника ¹²⁾¹³⁾					
номинальная, рублей	101551.2	97394.8	99.0	107.8	108.6
реальная	x	x	96.6	105.2	103.3

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

²⁾ Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

³⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

⁴⁾ Включая объем работ, ненаблюдаемых прямым способом.

⁵⁾ Данные за январь-март.

⁶⁾ В сопоставимых ценах.

⁷⁾ Данные приведены с учётом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁸⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых превышает 15 человек.

¹⁰⁾ Предварительные данные.

¹¹⁾ Май 2020 г. к декабрю 2019 г.

¹²⁾ По оперативным данным.

¹³⁾ Данные за апрель 2020 г., апрель 2020 г. к апрелю 2019 г., январь - апрель 2020 г., январь-апрель 2020 г. к январю - апрелю 2019 г., январь-апрель 2019 г. к январю - апрелю 2018 г.

Таблица 19 - Индексы производства по основным видам экономической деятельности

	Май 2020 г. в % к маю 2019 г.	Май 2020 г. в % к апрелю 2020 г.	Январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
Обрабатывающие производства	92.2	99.5	103.3
из них:			
производство пищевых продуктов	130.0	130.7	113.1
производство напитков	82.7	110.3	100.4
производство текстильных изделий	51.1	120.3	69.6
производство одежды	73.3	107.0	67.7
производство кожи и изделий из кожи	16.9	204.4	56.4
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	33.2	490.2	84.4
производство бумаги и бумажных изделий	109.4	112.9	98.3

	Май 2020 г. в % к маю 2019 г.	Май 2020 г. в % к апрелю 2020 г.	Январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	72.0	88.8	84.4
производство кокса и нефтепродуктов	89.3	96.5	102.2
производство химических веществ и химических продуктов	367.3	64.1	260.1
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	136.3	92.7	110.1
производство резиновых и пластмассовых изделий	87.6	110.5	94.3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	62.5	167.2	83.1
производство металлургическое	12.2	62.2	27.0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	101.1	94.3	96.9
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	103.8	115.7	102.5
производство электрического оборудования	59.7	157.5	72.8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	93.9	89.6	111.0
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	45.6	в 1.6 р.	54.6
производство прочих транспортных средств и оборудования	207.5	105.5	95.4
производство мебели	99.5	106.7	145.4
производство прочих готовых изделий	2.7	81.9	46.3
ремонт и монтаж машин и оборудования	83.1	90.3	107.4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	87.2	63.8	91.7
из них:			
производство, передача и распределение электроэнергии	81.8	73.6	89.0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	156.2	33.9	105.9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	96.1	110.2	92.0
из них:			
забор, очистка и распределение воды	96.3	104.3	94.1
сбор и обработка сточных вод	100.6	113.9	92.3
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	89.4	117.1	86.4
предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	42.0	194.8	69.4

В мае 2020 года оборот оптовой торговли составил 1852.0 млрд. рублей, или 76.4% (в сопоставимых ценах) к маю 2019 года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26.7% оборота оптовой торговли.

Таблица 20 - Динамика оборота оптовой торговли

	Оборот оптовой торговли			В том числе по организациям оптовой торговли и индивидуальным предпринимателям		
	млрд. рублей	в % к ¹⁾		млрд. рублей	в % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
			2019 год			
Январь	2126.2	85.5	66.0	1706.5	83.4	65.6
Февраль	2290.1	88.1	108.0	1834.6	85.4	107.8
Январь-февраль	4416.2	86.8	х	3541.1	84.4	х
Март	2643.3	89.0	117.3	2106.2	85.8	116.6
Январь-март	7059.6	87.7	79.9	5647.3	84.9	79.8
Апрель	2537.8	92.5	96.1	1963.8	90.4	93.4
Январь-апрель	9597.4	88.9	х	7611.1	86.3	х
Май	2492.3	93.8	98.5	1927.7	91.8	98.5
Январь-май	12089.7	89.9	х	9538.8	87.4	х
Июнь	2503.0	97.2	103.7	1968.8	96.2	105.4
Январь-июнь	14592.7	91.2	х	11507.5	88.9	х

	Оборот оптовой торговли			В том числе по организациям оптовой торговли и индивидуальным предпринимателям		
	млрд. рублей	в % к ¹⁾		млрд. рублей	в % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	2492.1	104.3	101.5	1971.3	104.1	102.1
Январь-июль	17084.7	93.1	х	13478.9	91.1	х
Август	2676.8	104.6	106.8	2122.5	103.5	107.0
Январь-август	19761.5	94.7	х	15601.4	92.8	х
Сентябрь	2758.2	105.5	103.0	2209.4	106.5	104.1
Январь-сентябрь	22519.7	96.1	х	17810.8	94.5	х
Октябрь	2873.3	110.8	106.6	2292.2	111.5	106.1
Январь-октябрь	25393.0	97.8	х	20103.0	96.5	х
Ноябрь	2925.4	111.4	100.1	2324.2	110.2	99.7
Январь-ноябрь	28318.3	99.2	х	22427.2	97.9	х
Декабрь	3129.1	104.1	106.5	2457.4	101.2	105.2
Январь-декабрь	31447.5	99.8	х	24884.6	98.3	х
2020 год²⁾						
Январь	2217.8	110.0	69.7	1814.3	112.1	72.6
Февраль	2366.9	105.5	103.6	1914.0	106.5	102.4
Январь-февраль	4584.8	107.7	х	3728.3	109.2	х
Март	2668.3	103.1	114.5	2220.8	107.7	117.9
Январь-март	7253.1	106.0	78.1	5949.1	108.6	80.8
Апрель	2049.4	81.9	76.4	1784.4	92.1	79.9
Январь-апрель	9302.4	99.6	х	7733.5	104.4	х
Май	1852.0	76.4	91.9	1570.4	83.8	89.5
Январь-май	11154.5	94.8	х	9303.9	100.2	х

¹⁾ В сопоставимых ценах

²⁾ Предварительные данные

В мае 2020 года оборот оптовой торговли на 84.8% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 1570.4 млрд. рублей, или 83.8% к маю 2019 года.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в 2014-2017гг., неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают

этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источник: <https://statrielt.ru/analiz-rynka/2003-analiz-vliyaniya-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki-na-rynok-nedvizhimosti-noyabr-2019-goda>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному предназначению, включает в себя:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- складская недвижимость;
- индустриальная (промышленная) недвижимость;
- гостиничная недвижимость.

Торгово-офисная недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры).

Критерии классификации подобны критериям для офисной недвижимости. Дополнительными показателями служат номенклатура товарного ассортимента и удобство для посещения покупателем.

Таблица 21

Основные характеристики	Класс "А" Бизнес-центры	Класс "В" Бизнес-центры, офисные здания	Класс "С" Офисные здания	Класс "D" Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
Местоположение объекта	Центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	Не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями (Несоответствие некоторым требованиям к классу А)	Окраина города, неудобный подъезд С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	На окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
Состояние объекта	Новостройка, отделка высокого качества. Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки.	Эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	Удовлетворительное состояние, требующее ремонта. Устаревшие инженерные коммуникации.
Конструктивные и планировочные решения объекта	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)просторные зоны	Высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение;	Высота потолков - не менее 2,7 м, Возможность установки подвесных потолков; коридорная система, Достаточное эффективные поэтажные планы	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях

	общего пользования			
Паркинг	Многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	Организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	Ограниченная возможность паркинга	Стихийная парковка без охраны
Инфраструктура	Высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	Развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	Неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	Отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов
Управление зданием	. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник: http://expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/99214/#iblock_id=3&city=16522

Вывод: объектом оценки является административное здание. Оцениваемый объект относится к классу В.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

За прошедшие 20 лет офисный рынок Москвы пережил уже два кризиса – 2008 и 2014 годов. Текущее состояние рынка кардинально отличается от того, что было в 2008 году, когда многие компании арендовали офисные площади с запасом на будущее развитие, и от того, что было в 2014 году, когда рынок в массовом порядке переходил из долларовых договоров аренды в рубли.

Основная угроза для рынка сейчас – это банкротство компаний, которые не смогут пережить текущую ситуацию и перестанут исполнять обязательства по аренде офисных помещений. Как следствие, возникнет давление на объем свободных площадей на рынке. Однако прошедшие кризисы научили девелоперов планировать строительство исходя из реалистичной оценки спроса, чтобы максимально быстро реализовывать офисные площади в объектах, введенных в эксплуатацию.

Предыдущие кризисы, как ни странно, подготовили рынок к текущим вызовам, в хорошем смысле этого слова. В течение 2008, 2009 и 2014, 2015 годов большой объем офисных площадей был введен в эксплуатацию: 3,3 млн кв. м и 2,1 млн кв. м соответственно. На фоне ограниченного спроса бум строительства оказал существенное давление на долю свободных площадей и, как следствие, на ставки аренды. Сегодня мы видим обратную ситуацию – рынок встретил 2020 год дефицитом качественного предложения и уровнем вакансии ниже 10%. Более того, обеспеченность офисной площадью в Москве остается на низком уровне относительно крупных европейских городов.



Рисунок 10 - Развитие офисного рынка Москвы и кризисы в современной России (Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/14273>)

Объем нового офисного строительства по итогам 2019 года продолжал находиться на минимальных исторических уровнях (388 000 кв. м), хотя в три раза превзошел показатель за 2018 год (133 000 кв. м). В конце 2019 года, по планам девелоперов, к вводу в эксплуатацию ожидалось 630 000 кв. м в 2020 году, 740 000 кв. м в 2021 году, 820 000 кв. м в 2022 году. Сегодня уже очевидно, что объемы нового офисного строительства будут скорректированы.

С одной стороны, введение жесткого карантина на передвижение людей на какое-то время заморозит текущие строительные работы. С другой стороны, цепочки поставок находятся под давлением текущей ситуации, поэтому сроки строительства могут быть перенесены на более поздние даты из-за срыва своевременных поставок строительных материалов.

В I полугодии 2020 года к вводу в эксплуатацию заявлено 250 000 кв. м офисной недвижимости. Данные объекты находятся в высокой стадии готовности, в связи с этим завершение их строительства видится реалистичным на момент публикации отчета. По оценке, объем нового офисного строительства по итогам 2020 года вряд ли превысит 300 000 кв. м. Если исходить из оптимистичного сценария развития ситуации с борьбой с коронавирусом проекты, заявленные к вводу в текущем году, выйдут на рынок в 2021-2022 годах. Таким образом, остается высокий риск, что в 2021 году качественный продукт на офисном рынке будет единичным, что может послужить росту ставок в наиболее востребованных объектах, а также увеличению количества договоров предварительной аренды в бизнес центрах на этапе строительства.

По итогам 2019 года объем сделок с офисной недвижимостью составил 1,8 млн кв. м, достигнув максимального уровня в истории рынка, сопоставимый с показателем за 2007 год. В конце 2019 года мы ожидали, что спрос в 2020 году сохранится на уровне 1,7 млн кв. м. Высокий спрос в последние годы был вызван, в том числе, реализацией отложенного спроса 2014-2016 годов. Учитывая тот факт, что компании пересмотрят или уже пересмотрели планы своего развития на среднесрочную перспективу, объем новых сделок вряд ли превысит 0,5-0,6 млн кв. м по итогам 2020 года.

Тем не менее, спрос со стороны крупных компаний, у которых сохранится высокий запас прочности в период неопределенности, может быть осуществлён во II половине 2020 года. Большой бизнес обычно старается использовать «окно» возможностей во время падения рынка для того, чтобы получить максимально выгодные коммерческие условия. Один из секторов, который демонстрирует высокую активность и поддерживает рынок во время спада, это представители государственного сектора, крупные государственные корпорации и квазигосударственные компании. Нужно отметить, что в нулевые годы 2000-х рынок офисной недвижимости Москвы находился на этапе своего формирования, высококачественных объектов до 2000 года на рынке не было. В данный период основными потребителями новых офисных площадей были международные компании. Тем не менее, потребность в качественных офисах уже формировалась со стороны крупного российского бизнеса и государственных корпораций.

В 2008 и 2009 годах на государственный сектор пришлось 13% и 17% от общего объема сделок, в докризисный 2007 год – 8%. В 2015 и 2016 годах – 33% и 36%, в 2014 году – 13%. Очевидно, что госсектор и компании с гос. участием эффективно используют те возможности, которые предлагает рынок, поэтому мы не исключаем увидеть крупные сделки по итогам 2020 года.

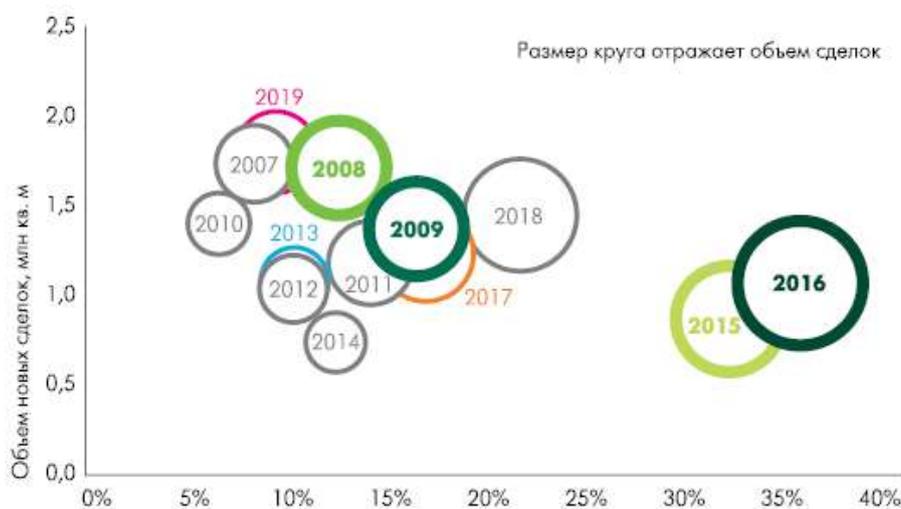


Рисунок 11 – Доля государства в объеме общих сделок с офисами
(Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/14273>)

Во время мирового финансового кризиса 2008 года и локального кризиса 2014 года был зафиксирован большой объем сделок пересмотра коммерческих условий – 215 000 кв. м и 884 000 кв. м соответственно. Во время первого кризиса главным драйвером был отказ арендаторов от избытка площадей, которые они арендовали на будущее развитие, во время второго кризиса переход от ставок аренды, номинированных в долларах, к ставкам аренды в рублях.

На сегодняшний день избыток площадей у арендаторов может наблюдаться в случае, если компании будут значительно сокращать штат сотрудников. Данный сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса продлится более двух месяцев.

Однако важно учесть, как структурирован договор аренды, есть ли у компании право пересмотра условий аренды с арендодателем и возможность выхода из договора аренды в среднесрочной перспективе. Что касается долларовых ставок аренды, то после 2014 года незначительное количество объектов имеют подобные договоры, поэтому объем сделок пересмотра коммерческих условий в данных бизнес центрах не будет носить массовый характер.

На объем сделок пересмотра коммерческих условий могут серьезно повлиять введение режима чрезвычайной ситуации в Москве и законодательные указания, которые могут быть приняты на данный период. Так, был принят закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». В случае введения режима чрезвычайной ситуации в России или в отдельном субъекте арендодатель обязан будет заключить дополнительное соглашение с арендатором, предусматривающее отсрочку арендного платежа. Более того, арендатор будет вправе требовать уменьшение платы за аренду в период режима чрезвычайной ситуации в связи с невозможностью использовать помещения.

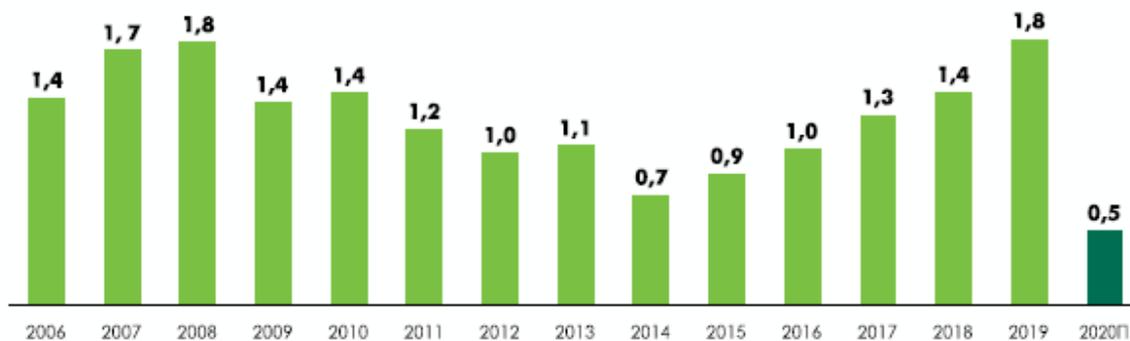


Рисунок 12 – Объем сделок с офисами в г. Москва, млн. кв. м.
(Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/14273>)

В кризисные периоды на рынке интересно наблюдать за таким показателем, как чистое поглощение. Данный показатель фиксирует разницу занимаемых площадей на рынке на конец и начало периода и является количественной характеристикой увеличения или уменьшения штата компаний. В стадии высокой бизнес активности чистое поглощение растет, так как компании увеличивают количество сотрудников и, как следствие, площадь офисного помещения.

Во время сокращения деловой активности чистое поглощение уменьшается, компании сокращают штат и объем занимаемых площадей. Пока рано делать выводы об объеме чистого поглощения по итогам 2020 года, однако уже сегодня очевидно, что показатель уменьшится относительно 2019 года (635 000 кв. м).

В течение 2020 года на рынок может выйти значительное предложение субаренды, которое сформируется в отдельный офисный субрынок, как это было во время финансового кризиса 2008 года. Это произойдет вследствие сокращения штата сотрудников многими компаниями. На фоне ограниченного офисного строительства предложение площадей в субаренду может оказать влияние на объем свободных площадей и ставки аренды.

По итогам 2019 года общая доля свободных площадей составила 9,1%, 10% в сегменте класса А, 8,8% в сегменте класса В. В 2020-2021 году ожидается сохранение объема свободных площадей на уровне 9%. Сегодня очевидно, что уровень вакансии будет выше. Пока сложно оценить его рост, так как развитие бизнеса компаний может пойти по разным сценариям.

Исходя из динамики объема свободных площадей во время предыдущих кризисов на рынке, наибольший удар приходится на офисные площади в сегменте класса А, пиковые показатели находились в диапазоне 26% - 28%. Помимо уменьшения новых сделок на рост вакансии в предыдущие кризисы влиял большой объем площадей, вводимых в эксплуатацию в те периоды. Сегодня аналитики не ожидают значительного увеличения нового ввода, поэтому динамика свободных площадей будет зависеть, в первую очередь, от стратегий дальнейшего развития компаний.



Рисунок 13 – Объем свободных офисных площадей в г. Москва
(Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/14273>)

Во время финансового кризиса 2008 года ставки аренды в среднем сократились на 40% - 60%, во время кризиса 2014 года на 20% - 40% вследствие девальвации рубля. Глубина падения

ставок аренды сейчас напрямую зависит от скорости прохождения пика распространения коронавируса и продолжительности применения мер соблюдения карантина. Запрашиваемые ставки аренды будут находиться под давлением в течение периода неопределенности. В данном моменте новые сделки будут минимальны, поэтому ожидается, что запрашиваемые ставки аренды будут «заморожены» на текущем уровне. По оценке, гибкость в переговорах между арендодателем и арендатором будет выражаться через предоставление арендных каникул в краткосрочной перспективе. Дальнейшее давление на ставки аренды окажет объем свободных площадей, который будет доступен на рынке вследствие корректировок стратегий развития компаниями.



Рисунок 14 – Средние ставки аренды без эксплуатационных расходов и НДС
(Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/14273>)

В краткосрочной перспективе арендаторы и арендодатели будут вынуждены находить гибкие решения, которые позволят всем сторонам удержаться на плаву в непростое для бизнеса время. Кризис конечен, поэтому в среднесрочной перспективе офисный рынок Москвы стабилизируется. Дальнейшая динамика рынка будет напрямую зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом.

Многие арендаторы, оказавшись в текущих условиях, пересмотрят свой подход как к организации труда и планированию офисного пространства, так и внедрению повышенных требований к гигиене рабочего пространства. Как правило, привычки, сформированные во время кризисных периодов, остаются надолго.

Аналитики CBRE не ожидают массового перевода сотрудников на удаленную работу, однако частично работодатели продолжают использовать данный подход. Компании с течением времени будут внедрять формат гибкого офисного пространства, что позволит эффективно использовать офисную площадь и повысить утилизацию занимаемых площадей. Стандарты зеленой сертификации будут рассматривать не просто как инструмент для уменьшения операционных расходов и как элемент социальной ответственности компании, но и как базовое условие создания здоровой и благоприятной среды в офисе.

Основные тенденции, которые будут характерны для офисного рынка после восстановления бизнес активности:

1. Новый подход к оценке необходимых офисных площадей для повышения эффективности их использования в связи с пересмотром организации рабочего процесса. Компании продолжают использовать формат «работа из дома», однако вряд ли данный подход будет иметь массовый характер.

2. Компании будут внедрять гибкие подходы организации рабочего пространства, зонирование офиса исходя из бизнес-потребностей и применение незакрепленных рабочих мест.

3. Формирование субаренды как отдельного офисного субрынка. После кризиса 2008 года 22% от общего объема свободных офисных площадей в Центральном деловом районе предлагалось в субаренду. Данный показатель является высоким, на стабильном рынке он

находится в диапазоне 1 2%. Сегодня еще рано судить о количестве квадратных метров, которые могут быть доступны для субаренды вследствие корректировок планов компаний.

4. Дефицит качественного продукта. Спрос на проекты build to suit в 2021 2022 годах Деловая активность восстановится, компании продолжат свое развитие. Хотя, конечно, будут внесены поправки в стратегии. Крупные компании разморозят свои планы относительно поиска новых офисных помещений, предложение которых будет ограничено.

5. Фокус на поддержание здоровой среды в офисном пространстве. Мы ожидаем, что текущая ситуация ускорит внедрение стандарта WELL на московском рынке. WELL Building Standard™ (WELL) существует с 2014 года. Применение данного стандарта означает, что компания создает для сотрудников здоровую и устойчивую рабочую среду. Инвесторы будут уделять больше внимания качественным объектам недвижимости, сертифицированным по зеленым стандартам, и будут включать критерии устойчивости и благополучия в свою стратегию развития портфеля недвижимости для того, чтобы обеспечить соответствие объектов этой долгосрочной тенденции.

6. Увеличение спроса на такие гибкие офисные решения, как коворкинги и сервисные офисы, которые могут стать для ряда компаний альтернативой аренде традиционного офиса. Данные решения не требуют капитальных затрат, что будет иметь значение для арендаторов в период восстановления для сокращения расходов. Быстрый выход из договора аренды: после текущих событий многие арендаторы начнут ценить подобную возможность.

7. Новая конфигурация коворкингов, спрос на индивидуальные рабочие зоны. Текущие события, как минимум в среднесрочной перспективе, отразятся и на организации самих коворкингов. В краткосрочном периоде люди продолжат применять усиленные меры гигиены и социального дистанцирования. Таким образом, коворкингам для привлечения клиентов может потребоваться применение новой конфигурации внутри открытого пространства, которое ранее использовалось для незакрепленных рабочих мест. Скорее всего, компании-арендаторы будут ожидать большего предложения частных кабинетов, закрытых зон для работы. Большие конференц-комнаты на ближайшее время также могут быть переоборудованы под изолированные рабочие места.

Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/14273>

Объект оценки расположен по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, в юго-западном административном округе Москвы (мкрн. Зюзино).

Таблица 22 – Статистика предложений на рынке офисной недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Москва, Котляковская ул., 3с13	1 096,00	Бизнес-центр «Платинум» — это современное и очень красивое пятиэтажное здание из стекла и бетона, которое особенно выигрышно смотрится в солнечный день. Построенное в 1981 году, в 2009 полностью реконструировано, а помещения подверглись перепланировке. Поэтому сегодня в деловом комплексе предлагаются замечательные офисные площади класса «В». Фасад здания выполнен в строгих серых тонах. В его облике четко просматриваются элементы ультрасовременного архитектурного стиля хай-тек. Спокойная цветовая гамма в сочетании с лаконичными и аккуратными прямоугольными линиями способствует формированию официальной, немного торжественной рабочей атмосферы. Представительная входная группа также производит хорошее впечатление.	82 215 000	75 014	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1096_m_1434373592

Москва, Электролитный пр., 3с1	1 183,00	Отдельстоящее здание 1183 кв.м, расположено на огороженной охраняемой территории с контролем допуска. Возможно использование под офис с размещением на 1-м этаже выставочного зала, производственных или складских площадей, площадью около 300м2, с высотой потолка - 3,8м. Удобный выезд на Севастопольский пр-т и Варшавское ш. Этажность: подвал, 2 этажа + мансарда, высота потолков 2,7-3,8м. Год постройки 1990 г. Конструкция: кирпичное с ж/б перекрытиями. Коридорно-кабинетная планировка, все инженерные системы, выделенная эл. мощность - 200кВт. Помещения готовы к въезду. Охраняемая территория. Парковка перед зданием на 15 м/м. Система пожарной сигнализации. Высокоскоростной выделенный канал Интернет, оптоволоконная связь (провайдер – Совинтел), линии МГТС. Круглосуточная охрана, видеомониторинг периметра. Без комиссии.	90 000 000	76 078	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_z_daniya_m_nagornaya_1424401943
Москва, улица Наметкина, 8с1	3 200,00	Продажа бизнес-центра общей площадью 3200 м2, расположенного по адресу: ул. Наметкина, д. 8с1, в 8-ми минутах пешком от метро Новые Черемушки. Этажность: цоколь и 4 этажа. Высота потолков: 3,2 - 3,4 м. Огороженный земельный участок на 65 м/мест, в долгосрочной аренде у города. Кабинетно-коридорная планировка. Офисная отделка. Водоснабжение - ГВС/ХВС. Сдано в краткосрочную аренду - 50 арендаторов. Окупаемость как арендного бизнеса - 8 лет.	350 000 000	109 375	https://move.ru/objects/moskva_ulica_nametkina_d_8s1_6826067433/
Москва, Зюзино, Болотниковская ул., 18К2	935	Предложение от Собственника! Продается целиком 2-ух этажный особняк площадью 935 кв.м., поделен на 40 кабинетов и с.у., выполнен евроремонт, установлены кондиционеры, огороженная парковка на 20 машино-мест, собственность более 5 лет, мощность 90 кВт, тихое зеленое место с удобным подъездом на машине. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 249600	120 000 000,00	128 342	https://move.ru/objects/6826957909/
Москва, Научный пр-д, 17	3900,00	Бизнес-центр «9 акров, 2-я очередь» класса В+ Продажа помещения площадью 3 900,0 кв.м Стоимость м2 140 000 руб., возможен торг Бизнес-центр «9 акров, 2-я очередь» расположен по адресу: Научный пр-д, 17, Москва. До станции метро Калужская примерно 1 024 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	546 000 000	140 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_3900_kv_m_moskva_nauchnaya_kaluzhskaya_nauchnyy_pr_17_6839367821/
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 35К3	1713,6	Продается здание по адресу г.Москва ул. Азовская д.35 к.3 . Территория прилегающая к зданию находится в аренде. Плюсы: все кабинеты готовы под офис, паркинг, охрана, камеры наблюдения, кондиционеры, большой спрос на съем помещений в аренду, в 5 минутах от метро, нет конкуренции в этом районе. Так же есть проект, с помощью	250 000 000,00	145 892	https://www.cian.ru/sale/commercial/198630696/

		которого можно увеличить площадь здания на 1600 квм, так же возможен снос и стройка нового жилья. Все вопросы по телефону.			
Москва, Севастопольский пр-т, 10к2	1560,00	Телефония - Коммерческий провайдер; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 4; НДС - Не облагается; Договор - Продажа имущества физ. лица; Налоговая - 27; Парковка - Наземная; На продажу предлагается отдельно стоящее здание. Инженерные системы Вентиляция : Приточно-вытяжная Электрическая мощность более 70 Вт на м2 Система оповещения о пожаре Круглосуточная охрана Системы видеонаблюдения	229 975 200	147 420	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1560_m2_1864677212
Москва, улица Архитектора Власова, 33	4070,00	Предлагается на продажу Бизнес Центр, общей площадью 4070 м2, расположенный по адресу: ул. Архитектора Власова, д. 33, в 6-ти минутах пешком от метро Новые Черемушки. Этажность: Этажность: подвал + 5 этажей. Офисная отделка. Кабинетно-коридорная планировка. Высота потолков: 3,5 м. Электрическая мощность - 370 кВт. Огороженный земельный участок 3369 кв.м. в аренде до 2057г Здание с арендаторами на краткосрочном договоре аренды.	600 000 000	147 420	https://move.ru/objects/moskva_ulica_arhitektoara_vlasova_d_33_6825967790/
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул., 18К1	945,00	Продается отдельно стоящее здание , в 5-ти минутах ходьбы от метро Каховская, вторая линия домов. Общая площадь: 945 кв.м Пятно застройки в аренде на 49 лет с 2008 года. Наземная охраняемая парковка до 30 м/м. Видеонаблюдение по периметру, автоматическая система пожаротушения. Принудительная вентиляция Планировка кабинетная. Классический фасад отремонтирован в 2014 году. Выполнен качественный ремонт.	141 750 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/235905571/
Москва, Симферопольский проезд, 20	1860,00	Продается торгово-офисный центр, готовый арендный бизнес, арендатор крупный производитель отделочных материалов. Крыша здания сдана в аренду под размещение оборудования телекоммуникационных компаний МТС ; Мегафон ; БиЛайн ; Теле 2 . Общий арендный поток в месяц (МАП) - 2 700 000 рублей с НДС. Отдельно стоящее здание расположено в Южном административном округе в муниципальном районе Нагорный. Два отдельных входа, зона погрузки-разгрузки. 5 минут пешком от метро Нахимовский проспект. Прекрасно просматривается со всех сторон. Высокий автомобильный трафик. Площадь застройки объекта составляет 460 кв. м. Здание в четырех уровнях. Общая площадь объекта составляет 1860 кв.м. в т.ч. Подвал 370 кв.м. (высота потолков 3,8 м.) 1-й этаж 405 кв.м. 2-й этаж 495 кв.м. 3-й этаж 495 кв.м. Функциональное назначение объекта торгово-офисный комплекс. Здание оборудовано системами центрального отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, соответствует нормам пожарной безопасности. Электрическая	298 000 000	160 215	https://www.cian.ru/sale/commercial/234827925/

		мощность 345 кВт. Здание идеально подходит под размещение магазина, банка, спортивного клуба, офиса с клиентской зоной на 1 этаже, медицинского центра. На крыше реклама видна за несколько километров. Принимаем звонки круглосуточно, также можно писать в whatsapp, telegram.			
Москва, метро Нахимовский проспект, Симферопольский проезд, 20	1765,00	Предлагается к продаже торгово-офисный центр общей площадью 1765 кв. м (на первом этаже 405 кв. м, на втором этаже 495 кв. м, на третьем этаже 495 кв. м и в подвале 370 кв. м), свободная планировка, витринные окна, зона загрузки-разгрузки. Первая линия домов, рядом остановка общественного транспорта. Место рекламы на фасаде здания, наземная парковка.	299 000 000	169 405	https://onreal.ru/moskva/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/14169953
Москва, Каширское ш., 3К2С2	8000,00	К покупке предлагается офисное здание 8000 кв.м. Состояние помещения: под отделку. Количество этажей - 6 Площадь участка, Га. - 3,64 Высота потолков, м. - 2,7 Центральная система вентиляции и кондиционирования Охраняемая территория и паркинг на 600 машиномест На первых этажах располагается торговая галерея, аптеки, магазины, кафе и ресторан. 15 минут пешком от метро Нагатинская или 3 минуты на корпоративном шаттле.	1 360 000 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/231994706/
Москва, бульвар Чонгарский, 5к2	1036,00	Продажа четырёхэтажного ОСЗ общей площадью 1036 кв.м, расположенное в двух минутах пешей прогулки от метро Варшавская, по адресу: Чонгарский б-р, д. 5, корп. 2. Здание специально оборудовано под банковскую деятельность. Этажность: 4 и подвал. Планировка – смешанная. Здание после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Видеонаблюдение, контроль-доступа. Электрическая мощность – 106 кВт. Земельный участок, пятно застройки, в долгосрочной аренде на 45 лет. Парковка на 12 м/мест. Первая линия домов. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Здание свободно.	200 000 000	193 050	https://move.ru/objects/moskva_bulvar_chongarskiy_d_5k2_6801090967/
Среднее значение, руб./кв.м.				139 401	

Таблица 23 – Статистика ставок аренды на рынке офисной недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Источник информации
Москва ОЗАО Академический район улица Шверника, 11 к1	2 330,00	Аренда здания площадью 2330 м2 в тихом зеленом месте с удобным трафиком и парковкой. Рядом парк, новые жилые дома. УСН	1 900 000,00	815	https://www.realtymag.ru/commercial/arenda/26078643

МоскваЮЗАО район КотловкаНагорная улица, 18 к2	1 002,00	<p>Аренда двухэтажного особняка, расположенного на собственной огороженной территории 0, 5 га., в районе Котловка, юзао. Парковка на 30 м/м. и складские помещения. Планировка: смешанная. В хорошем состоянии. Подведены все необходимые коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование сплит системы, санузел, серверная комната, кухня на первом и втором этаже. Имеется комплекс отдыха в подвале с отдельным входом, включающим в себя сауну и бассейн. усн. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. Здание 1002 кв. м. (2 этажа, подвал, 2 отдельных входа). Удобный подъезд автотранспортом и общественным транспортом, 10 минут пешком от ст. метро Нагорная. Коммунальные платежи по счетчикам. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Подходит под офисы магазины интернет здание легко найти видно из далека подходит для центрального офиса компании на территории есть возможность поставить закрытый временный склад подходит для интернет магазина или распределительного пункта подходит для закрытого бизнес клуб. Также рассмотрим медицинский центр. Без комиссии.</p>	958 334	956	https://www.realtymag.ru/commercial/arenda/27158411
МоскваЮЗАО Обручевский районулица Обручева, 45А	700,00	<p>Аренда отдельно стоящего здания на ул. Обручева, 45. Площадь 700 м2. Планировка смешанная. Система вентиляции естественная. Коммуникации и инженерия. Оптико-волоконные линии связи, несколько провайдеров. Мощность 260 кВт. Парковка наземная, 20 соток. Электричество, вода, телефония по факту потребления. Депозит 1 месяц. Долгосрочный договор. УСН</p>	816 666	1 167	https://www.realtymag.ru/commercial/arenda/26078654
МоскваЮЗАО Академический районулица Шверника, 11	486,00	<p>Аренда отдельно стоящего здания 2001 года постройки, (вставка между жилыми домами). Два отдельных входа с фасада. Здание состоит из 3 этажей, подвала и мансарда. Планировка свободная: каждый этаж около 400м, на 1 этаже вход и два офисных блока 78 и 86 м. Внутри выполнен ремонт на всех этажах, кроме 3-го этажа (состояние под отделку). Большие окна с двух сторон здания. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами: вентиляция, кондиционирования (сплит-система), отопление, канализация и водоснабжение, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, системы контроля доступа. Мощность 202 квт. Высота потолков 3.2 м. Есть помещение оборудованное под кухню. Один пассажирский лифт. Несущими конструкциями являются только колонны. Ранее располагался семейный развлекательный центр. Рядомасположен большой парк. Предлагается для размещения отеля/гостиницы, студии, шоу-рума, услуг. Ставка включает НДС. Коммунальные платежи по факту потребления. Возможен долгосрочный договор аренды.</p>	648 000	1 333	https://www.realtymag.ru/commercial/arenda/27395274#photo049494647364
Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2	465,00	<p>Предлагается в аренду особняк общей площадью 465 м2, расположенный по адресу: ул. Дмитрия Ульянова, д. 37, в 12 мин пешком от метро Академическая. Этажность: 1-2. Кабинетно-коридорная планировка (всего 23 кабинета), санузел</p>	633 000	1 361	https://move.ru/objects/moskva-ulica-dmitriya-uljanova-d-37s2-6835090165/

		на каждом этаже. Хорошее состояние. Телефония, интернет. Огороженная территория, вход через домофон. Парковка на 8 м/места.			
Москва, Симферопольский бульвар, 22	1068,00	Эксплуатационные расходы Включены в ставку Коммунальные услуги Оплачиваются по факту	1 780 000	1 667	https://fortexgroup.ru/bc/simferopolskiy-22/arenda-ofisa/1068-33855/#type=aojmap=1000
Москва, ЮЗАО, район Зюзино, метро Каховская, Болотниковская улица, 23	506	Сдаётся в аренду отдельно стоящее здание, 6 мин.пешком от м.Каховская, ул.Болотниковская, д.23,1 – я линия, проходное – проездное место, плотный жилой массив, 2 – х этажное, бескаркасного типа, 507 кв.м., 5 – ть отдельных входов, зальная планировка, окна по всему периметру, ПВХ, интернет, центральные коммуникации, электрическая мощность 65 кВт с возможностью увеличения, Н потолков до 4м., приточно– вытяжная вентиляция и кондиционирование, охранно – пожарная сигнализация, возможность вывески на фасаде, возможность организации кругового движения транспорта, зона погрузки – выгрузки, собственная парковка на 15 – ть машиномест. Предоставляются арендные каникулы Идеально под ресторан, букмекерскую контору, фаст – фуд, пиццерию, банк, мини – рынок, пекарню – кондитерскую, пищевое производство, медцентр, ветклинику, фитнес, салон красоты, сервисный центр. Посредникам выплачиваем вознаграждение	850 000,00	1 680	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_500m_zdanie_u_m.sevastopolskaya_sobstvennik_1925056125
Москва, Зюзино, Болотниковская ул., 18К2	935,00	Отдельно стоящее здание "Болотниковская 18 к1" находится в 5 минутах пешком от станции метро "Нахимовский проспект". Предлагается в долгосрочную аренду офисное здание, общей площадью 935 кв.м. с отделкой, планировка смешанная. Сверху оплачиваются коммунальные расходы по счетчикам, операционные расходы в арендную ставку включены.	1 713 855	1 833	https://sob.ru/arenda-ofisov-moskva-metro-nahimovskiy-prospekt/card-477293981
Среднее значение, руб./кв.м/мес				1 352	

Предложения по реализации свободных земельных участков в масштабах позиционирования объекта оценки не выявлены.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Выделяют следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков:

а) передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).

б) условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

в) условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

г) рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

д) местоположение. Одним из основных факторов, влияющих на формирование цены жилья, является местоположение, то есть удаленность его от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы. В районах с хорошо развитой инфраструктурой (шаговая доступность школы, детского сада, поликлиники, аптеки, продовольственных магазинов), стабильной транспортной доступностью, цены на квартиры выше, чем в удаленных или малопrestижных районах.

е) физические характеристики:

- подъездные пути. Земельные участки с асфальтированными подъездными путями стоят дороже земельных участков с грунтовой дорогой.

- общая площадь. Площадь объектов недвижимости влияет на их цену предложения, а именно тенденция на рынке такова, что чем больше площадь, тем дешевле его удельная цена.

- инженерные коммуникации. Земельные участки с доступом к инженерным коммуникациям стоят дороже земельных участков без доступа к инженерным коммуникациям.

Выделяют следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки офисного назначения:

а) передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).

б) условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

в) условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

г) рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

д) местоположение. Одним из основных факторов, влияющих на формирование цены жилья, является местоположение, то есть удаленность его от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы. В районах с хорошо развитой инфраструктурой (шаговая доступность школы, детского сада, поликлиники, аптеки, продовольственных магазинов), стабильной транспортной доступностью, цены на квартиры выше, чем в удаленных или малопrestижных районах.

е) физические характеристики:

- тип объекта. Отдельно стоящие здания стоят дороже встроенных помещений.

- состояние. Здания в удовлетворительном состоянии стоят дешевле зданий в хорошем состоянии и дороже зданий в неудовлетворительном состоянии.

- общая площадь. Площадь объектов недвижимости влияет на их цену предложения, а именно тенденция на рынке такова, что чем больше площадь, тем дешевле его удельная цена.

• выход на красную линию. Помещения, расположенные в зданиях на красной линии стоят дороже помещений, расположенных в зданиях внутриквартально.

Источник: <https://studopedia.org/13-583.html>, <https://econ.bobrodobro.ru/72463>,
https://studopedia.ru/18_54835_vidi-rinkov-nedvizhimosti-i-tsenoobrazuyushchie-faktori-v-otsenke-ob-ektov-nedvizhimosti.html

Таблица 24 - Ценообразующие факторы земельных участков

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Передаваемые имущественные права	0-30
2	Местоположение	0-30
3	Условия финансирования	0-30
4	Условия продажи	0-30
5	Рыночные условия	0-30
6	Местоположение	0-30
7	Подъездные пути	0-30
8	Наличие капитальных улучшений	0-30
9	Инженерных коммуникаций	0-30
10	Общая площадь	0-30

Таблица 25 - Ценообразующие факторы офисной недвижимости

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Передаваемые имущественные права	0-30
2	Местоположение	0-30
3	Условия финансирования	0-30
4	Условия продажи	0-30
5	Рыночные условия	0-30
6	Местоположение	0-30
7	Тип объекта / наличие отдельного входа	0-30
8	Техническое состояние / качество внутренней и наружной отделки	0-30
9	Общая площадь	0-30
10	Выход на красную линию	0-30
11	Обеспеченность ОКС земельным участком	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключение могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией Лейфера Л. А.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Таблица 26 - Коэффициент капитализации для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Источник	Среднее значение коэффициента капитализации, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.	11,50%
2	https://statrielt.ru/	13,00%

Основным индикатором привлекательности инвестирования в любом направлении бизнеса является быстрота возвращения вложенного капитала. Срок окупаемости предоставляет предпринимателю возможность сравнить варианты создания или совершенствования производства и выбрать проект, в наибольшей степени соответствующий его устремлениям и денежным возможностям. Ниже в таблице приведен период окупаемости для коммерческой недвижимости.

Источник: <https://yandex.ru/turbo/s/vse-investicii.ru/beginner/otsenka-investitsij/srok-okupaemosti>

Таблица 27 - Период окупаемости для коммерческой недвижимости

№ п/п	Источник	Период окупаемости, лет
1	https://prostocoin.com/finance/real-estate-investment	6-8
2	https://ekb.dk.ru/news/dohodnost-ot-13-okupaemost-8-10-let-kak-zarabotat-na-investitsiyah-v-nedvizhimost-237094076	8-10

Операционными расходами называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование. Они подразделяются на постоянные и переменные.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные отчисления. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости. Даже не имея точных сведений от заказчика о величине постоянных операционных расходов, точное вычисление их в процессе оценки не представляет сложности.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие коммунальные услуги, затраты на охрану объекта, его уборку и т.п. Как правило, данные расчеты величины этих расходов проводятся на основании данных, предоставленных заказчиком.

Источник: <http://dom-khv.ucoz.ru/>

Таблица 28 - Операционные расходы для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Источник	Среднее значение операционных расходов, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2087. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.	17,90%
2	https://statrielt.ru/	28,00%

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Ниже в таблице приведены потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей для торгово-офисной недвижимости.

Источник: <https://infopedia.su/17xb3cb.html>

Таблица 29 - Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Источник	Среднее значение недозагрузки, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.	12,10%
2	https://statrielt.ru/	18,00%

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

приведены сроки экспозиции. Показатели ликвидности приведены в Табл. 11 Отчета. Срок экспозиции для офисной недвижимости составляет 3-10 месяцев, среднее значение диапазона – 6 мес..

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Объектом оценки является офисное здание класса В, расположенное компактно на земельном участке. Объект оценки расположен по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, в юго-западном административном округе Москвы (мкрн. Зюзино).

На основании Табл. 22 диапазон предложений объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте составляет 75 014 руб./кв.м. - 193 050 руб./кв.м., среднее значение 139 401руб./кв.м.

На основании Табл. 23 диапазон аренды объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте составляет 815 руб./кв.м./мес. - 1 833 руб./кв.м./мес., среднее значение 1 352 руб./кв.м./мес.

Предложения по реализации свободных земельных участков в масштабах позиционирования объекта оценки не выявлены.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

3.1 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

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

3.1.1 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Учитывая цели и задачи оценки, исходя из фактического использования земельного участка, имеющейся застройки, инфраструктуры района, в котором расположен объект оценки, Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости. Следовательно, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, не проводился.

3.1.2 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с тремя ниже перечисленными критериями:

- Физически возможные варианты использования
- Законодательно разрешенное использование
- Финансовая оправданность.

Законодательно разрешенное использование

Правоустанавливающие документы на объект капитального строительства оформлены в соответствии с действующим законодательством. Ограничения в эксплуатации объекта по фактическому назначению не выявлены.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние ОКС. Использование объекта оценки зависит от его физической возможности. Для использования помещений в качестве административного здания не требуется изменения конструктивных решений. Учитывая объемно-планировочные решения, коридорную систему здания, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объекта, физически возможным считаем его использование в качестве административного.

Финансовая оправданность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

Использование объекта оценки по текущему назначению наиболее целесообразно с экономической точки зрения, учитывая его местоположение и ближайшее окружение. Объект оценки расположен внутриквартально. Инфраструктура района расположения объекта оценки сформирована, объект оценки расположен в зоне многофункциональной городской застройки, концентрация объектов жилого фонда в непосредственном окружении высокая. Поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение он получит от его эксплуатации по текущему назначению.

Исходя из выше сказанного, Оценщик сделал вывод, что правомочно, финансово допустимо, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта *в качестве административного здания.*

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

5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитываются следующие факторы: цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.

Оценщиком проведен анализ возможности применения затратного, доходного, сравнительного подходов.

Сравнительный подход

Согласно ФСО-7 п. 22а «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений» и ФСО п. 22г «для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные

показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема».

Классификация методов сравнительного подхода:

- метод сравнения продаж;
- метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнения продаж заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.

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.

Для применения метода корреляционно-регрессионного анализа необходимо достаточное количество аналогов для построения модели, учитывающее количество ценообразующих факторов. На рынке продажи коммерческой недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки выявлено 13 предложений в рассматриваемом сегменте. Согласно Табл. 25 Отчета кол-во ценообразующих факторов – 11. Минимально необходимое количество аналогов для построения корреляционно-регрессионной модели - 26 (**Источник: <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-neobhodimogo-kolichestva-analogov-pri-zadannom-chisle-tsenoobrazuyuschih-faktorov-dlya-tseley-otsenki-nedvizhimosti/viewer>**). Таким образом, применение метода КРА в рамках настоящего Отчета нецелесообразно.

На рынке представлено достаточное количество предложений по продаже недвижимости, сопоставимой с объектом оценки для применения метода сравнения продаж. Следовательно, оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход с применением метода сравнения продаж.

Доходный подход

Согласно ФСО-7 п. 23а «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». На рынке представлено достаточное количество предложений по аренде офисных помещений. Следовательно, оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода для оценки стоимости доходной недвижимости:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтирования дохода.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

На рынке представлено достаточное количество предложений по аренде недвижимости, сопоставимой с объектом оценки. Следовательно, оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход с применением метода прямой капитализации, учитывая отсутствие необходимости значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию объекта оценки.

Затратный подход

Согласно п. 23в ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, учитывая рекомендации ФСО, исходя из масштаба позиционирования объекта оценки, а также по причине того, что объект оценки является типовым, и на рынке коммерческой недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки представлено достаточное количество предложений по реализации и аренде объектов подобного функционального назначения, Оценщик считает целесообразным отказаться от применения затратного подхода.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ФСО-7 п. 23а «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». На рынке представлено достаточное количество предложений по аренде офисных помещений. Следовательно, оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода для оценки стоимости доходной недвижимости: метод капитализации дохода; метод дисконтирования дохода.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

На рынке представлено достаточное количество предложений по аренде недвижимости, сопоставимой с объектом оценки. Следовательно, оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход с применением метода прямой капитализации, учитывая отсутствие необходимости значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию объекта оценки.

Анализ доходов

Потенциальный валовой доход для оцениваемой недвижимости принимается ставка

арендной платы, рассчитанная методом сравнения продаж.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м./мес. как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке аренды недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м./мес. объектов-аналогов.

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявления, а также из дополнительного собеседования с представителями агентств недвижимости или собственника.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки методом сравнения продаж.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к аренде объекты недвижимости:

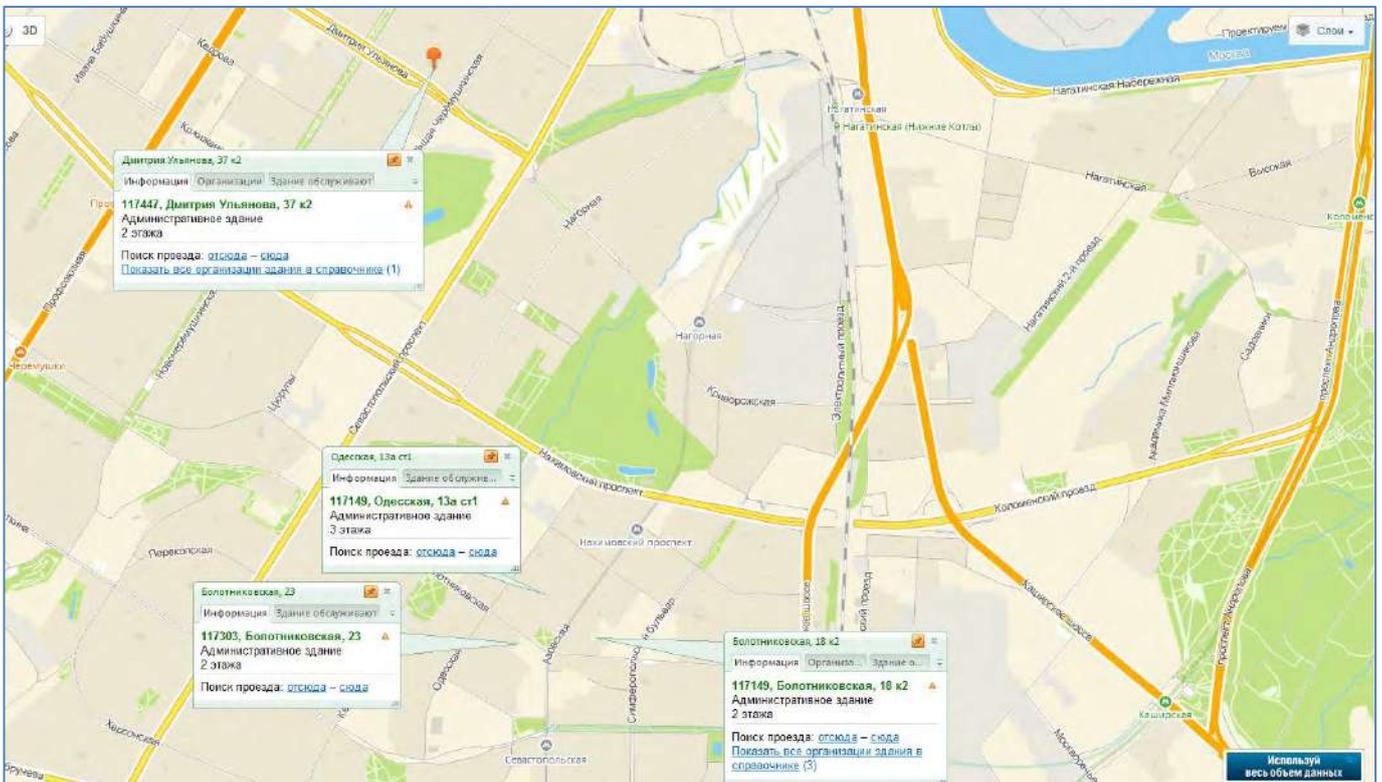


Рисунок 15 – Расположение объекта оценки и выбранных объектов аналогов (Источник: ДубльГис)

Таблица 30 - Аналоги, принятые в расчет рыночной стоимости арендной ставки

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м.	Станция метро Удаленность от метро	Этажность	Выход на "красную линию"	Класс качества внутренней и наружной отделки	Тип объекта	Состав ставки аренды	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	офис	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	право владения и пользования на условиях аренды	1263,90	Нахимовский проспект 550 м	3	внутриквартально	стандарт	ОСЗ				
Аналог №1	офис	Москва, ул. Болотниковская, 18К2	право владения и пользования на условиях аренды	935,00	Нахимовский проспект 600 м	2	внутриквартально	стандарт	ОСЗ	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	1 833,00	12.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://sob.ru/arend-a-ofisov-moskva-metro-nahimovskiy-prospekt/card-477293981
Аналог №2	офис	Москва, ул. Болотниковская улица, 23	право владения и пользования на условиях аренды	506,00	Каховская 500 м	2	красная линия	стандарт	ОСЗ	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	1 680,00	24.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_500m_zdanie_u_m.sevastopolskaya_sobstvennik_1925056125
Аналог №3	офис	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2	право владения и пользования на условиях аренды	465,00	Академическая 1 км	2	внутриквартально	стандарт	ОСЗ	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	1 361,00	29.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://move.ru/objects/moskva_ulica_dmitriya_ulyanova_d_37s2_6835090165/

Таблица 31 - Расчет рыночной стоимости арендной платы методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул. Болотниковская, 18К2	Москва, ул. Болотниковская улица, 23	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2
Цена предложения, руб./кв.м.		1 833,00	1 680,00	1 361,00
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 833,00	1 680,00	1 361,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 833,00	1 680,00	1 361,00
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 833,00	1 680,00	1 361,00
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		12.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	24.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	29.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-4,00	-4,00	-4,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 759,68	1 612,80	1 306,56
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул. Болотниковская, 18К2	Москва, ул. Болотниковская улица, 23	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2
Удаленность от станции метро	Нахимовский проспект 550 м	Нахимовский проспект 600 м	Каховская 500 м	Академическая 1 км
к-т	0,85	0,85	0,85	0,75
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	13,33
Выход на "красную линию"	внутриквартально	внутриквартально	красная линия	внутриквартально
к-т	0,80	0,80	1,00	0,80
Величина корректировки, %		0,00	-20,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Класс качества внутренней и наружной отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь ОКС, кв.м.	1 263,90	935,00	506,00	465,00
Величина корректировки, %	-	-4,42	-12,83	-13,93
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Этажность	3	2	2	2
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды		с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	офис	офис	офис	офис
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-4,42	-32,83	-0,60
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		1 681,90	1 083,32	1 298,72

РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м.		-151,10	-596,68	-62,28
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		-4,24	-31,52	-0,58
Весовой коэффициент	1,0000	0,36	0,26	0,38
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 380,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости Московской области), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Корректировка на условия изменения цен не требуется. Выбранные объекты-аналоги входят в типичный срок экспозиции объектов подобного функционального назначения (**Источник: <https://statielt.ru/>**) и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг для регионов группы «А» принята в размере 4% согласно таблице:

Таблица 32

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А, При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения • в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком • в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
Б, При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Источник: <https://statielt.ru/>

5. Местоположение

• удаленность от станции метро – корректировка по данному параметру проведена на основании таблицы:

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минут ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минут ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минут ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минут ходьбы от станции метро	0,55	0,53	0,56
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 10-15 минут ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минут ходьбы от станции метро	0,75	0,73	0,76

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Таким образом:

Таблица 34

Местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул. Болотниковская, 18К2	Москва, ул. Болотниковская улица, 23	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2
Удаленность от станции метро	Нахимовский проспект 550 м	Нахимовский проспект 600 м	Каховская 500 м	Академическая 1 км
Время	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	10-20 мин
к-т	0,85	0,85	0,85	0,75
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	13,33

• выход на «красную линию» - корректировка по данному параметру проведена на основании таблицы:

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Таким образом:

Таблица 36

Местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул. Болотниковская, 18К2	Москва, ул. Болотниковская улица, 23	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2
Выход на "красную линию"	внутриквартально	внутриквартально	красная линия	внутриквартально
к-т	0,80	0,80	1,00	0,80
Величина корректировки, %		0,00	-20,00	0,00

6. Физические характеристики:

- общая площадь – корректировка проведена согласно степенной функции:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения принят на основании таблицы:

Таблица 37

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,618

Источник: <https://statiel.ru/>

Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 составит: $(1263,90/935)^{-0,15} - 1) * 100 = -4,42\%$.

Для объектов аналогов № 2, № 3 корректировка рассчитана аналогично.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Наиболее эффективное использование объектов соответствует текущему. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к аренде без техники и иного движимого имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов:

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1), \text{ где}$$

U_B – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов.

Таким образом, рыночная ставка аренды объекта оценки, расположенного по адресу:

Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, по состоянию на 30.06.2020, составляет **1380,00 (Одна тысяча триста восемьдесят) рублей** за 1 кв.м. в месяц с НДС с учетом административно-управленческих расходов (затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.) и без учета коммунальных платежей.

Таким образом, потенциальный валовый доход объекта оценки составил:

Таблица 38 - Расчет ПВД

Вид арендуемой единицы	Общая площадь, кв.м.	Кол-во платежей в году	Арендная ставка, руб./кв.м./мес. с НДС	Потенциальный валовый доход (PGI), руб.
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	1 263,90	12,00	1 380	20 930 184,00
ИТОГО				20 930 184,00

Потери от недозагрузки

Потери от недозагрузки приняты в размере 12,60% (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А.**). Потери от недозагрузки применяются для ПВД от общей площади.

Анализ операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: коммунальные услуги (в рамках расчета расходов для объекта оценки не учтены, т.к. предполагается, что коммунальные расходы оплачиваются арендатором по отдельному договору оказания услуг), затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.

Наиболее удобный способ учета операционных расходов может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости. В рамках настоящего Отчета операционные расходы приняты на уровне нижней границы доверительного интервала - 17,70%, учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки и фактический уровень операционных расходов (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А.**).

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Ставка капитализации

Ставка капитализации принята в размере 11,50% (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А.**).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода представлен в ниже приведенной таблице.

Таблица 39 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода	
Потенциальный валовой доход (PGI), руб.	20 930 184,00
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	12,60%
Эффективный валовой доход (EGI), руб.	18 292 981
Операционные расходы (ОЕ), %	17,70%
Операционные расходы (ОЕ), руб.	3 704 643
Чистый операционный доход (NOI), руб.	14 588 338
Коэффициент капитализации, %	11,50
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	126 855 113
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления и НДС, руб.	126 860 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, по состоянию на 30.06.2020 г., рассчитанная доходным подходом, составляет **126 860 000,00 (Сто двадцать шесть миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей с учетом НДС.**

6.2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Методы оценки земельных участков отражены в Табл. 40.

Таблица 40 – Методы расчета рыночной стоимости земельных участков

Метод	Краткое описание	Условия применения
Метод сравнения продаж	Метод предполагает следующую последовательность действий: <ul style="list-style-type: none"> • определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения); • определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки; • расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. 	Оценка рыночной стоимости методами сравнительного подхода является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам, имеется обширная систематизированная информация по проведенным сделкам с аналогичными земельными участками.
Метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок)	Основан на принципе ожидания с учетом принципа наиболее эффективного использования. При использовании метода капитализации земельной ренты оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения земельным участком, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу.	Техника расчетов рыночной стоимости земельного участка методами доходного подхода сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики. К ограничениям в использовании данной группы методов относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода доходного подхода целесообразно при оценке земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход.
Метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории)	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения (или уже разрабатываемых), а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е.	

Метод	Краткое описание	Условия применения
	длительность прогнозного периода.	
Метод распределения (соответствует методу разнесения)	Основан на определении соотношения между стоимостью земельного участка и стоимостью возведенного на нем улучшения. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость улучшений и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности	Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: <ul style="list-style-type: none"> • наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Дают объективные результаты, если можно точно оценить величину затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (зданий и сооружений) и их износа и устареваний при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости. Метод может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность объективного расчета затрат на воспроизводство (замещение) устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета износа и устареваний возрастает.
Метод выделения (соответствует методу извлечения)	Определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений за вычетом их износа и устареваний. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.	
Метод остатка для земли	Техника остатка для земельного участка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих (земле), в то время как стоимость другой составляющей известна (стоимость улучшений).	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на воспроизводство (замещение) могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод также применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка

Источник: Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р

Вывод: учитывая условия применения методов оценки земельных участков, описанные в Таблице 40, в рамках настоящего Отчета, при определении рыночной стоимости прав на земельный участок Оценщик применил метод остатка.

Таблица 41

Подход / Метод	РСеон	РСзу	РСул
Затратный подход	Определяется как сумма РСзу и РСул	Определяется методами сравнительного подхода	
Комбинация сравнительного и затратного подходов / Метод выделения	Определяется методами сравнительного подхода	Определяется как разность РСеон и РСул	Определяется как стоимость замещения (воспроизводства) с учётом прибыли предпринимателя, износов и устареваний
Комбинация доходного и затратного подходов / Метод остатка	Определяется методами доходного подхода		
Сравнительный подход / Метод распределения	Определяется методами сравнительного подхода	Определяется как известная «типичная» доля РСзу в РСеон	Определяется как известная «типичная» доля РСул в РСеон

Источник: <http://tupo.su/wp-content/uploads/2018/01/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%9C%D0%92-%D0%94%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D0%BD-1.pdf>

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- 1) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, в рамках доходного подхода;
- 2) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства ОКС оцениваемого земельного участка;
- 3) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства ОКС земельного участка.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок

Расчет проведен в п. 6.1 настоящего Отчета.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов капитального строительства

Согласно ФСО № 7 расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на воспроизводство (замещение) объектов, не имеющих прочной связи с землей

Расчет данной группы сооружений в рамках настоящего Отчета проведен методом по цене однородного объекта.

Расчет по цене однородного объекта основан на использовании объекта похожего по конструкции, используемым материалам, технологии изготовления. Однородный объект пользуется определенным спросом на рынке и цена на него известна. Предполагается, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта. Наибольшая точность оценки достигается, когда есть ценовая информация по идентичным объектам.

Затраты на воспроизводство (замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение затрат на замещение, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- метод единичных расценок (разновидности: базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчета — до 95%. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Данный метод существует в двух вариантах: ресурсный метод и базисно-индексный.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. Данный метод дает точность расчетов — 90%.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. жилой площади, 1 куб.м. строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся и сборники УПСС. Данный метод обеспечивает точность порядка 80–85%.

Учитывая, что рассматриваемые здания были построены по проектам, близким к типовым, затраты на воспроизводство (замещение) определялись с использованием сборников УПСС.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены на дату оценки производился с применением индексов изменения цен на строительные-монтажные работы предоставленных в Справочнике Оценщика «Индексы цен в строительстве», выпуски 110, 94.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Порядок проведения расчета

- подготовка исходных данных об объекте капитального строительства;
- определение конструктивной системы объекта капитального строительства (класс конструктивной системы определяется исходя из классификации «Справочников оценщика» «КО-ИНВЕСТ»);
- подбор соответствующего аналога;
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчет количественных значения корректирующих коэффициентов;
- расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта капитального строительства.

Подбор объекта-аналога проведен следующим образом:

- проводится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объекта-представителя других отраслей либо об объектах межотраслевого применения.

Таблица 42 - Определение конструктивной системы объекта оценки и подбор соответствующего объекта-аналога для расчета затрат на воспроизводство (замещение)

Объект оценки ⁷	КС ⁸	Источник информации	Код по справочнику
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	КС-1	УПСС КО-ИНВЕСТ Общественные здания, 2016	03.03.000.0053

Корректировка справочно-стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным решениям, конструктивным элементам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Для настоящего отчета были выявлены следующие параметры, подлежащие корректировке:

I. Поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м объекта

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}, \text{ где}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

φ_o и φ_c – ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения.

По данной группе корректировки не вносятся, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по классу конструктивной системы.

II. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Таблица 43 - Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o / V_{спр}$	Коэф.	$S_o / S_{спр}$	Коэф.
<10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,25-0,49	1,2
0,49-0,30	1,2	0,50-0,85	1,1
0,69-0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: УПСС КО-ИНВЕСТ

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Все расчеты проводились на базовом уровне цен Московской области.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{дата\ оценки} / I_{УПСС}$$

⁷ Описание конструктивной системы представлено в р. 2 настоящего Отчета

⁸ Класс конструктивной системы определен исходя из «Справочников оценщика» «КО-ИНВЕСТ»

Таблица 44

месяц	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										Сооружения с преимущественным применением							Объекты благоустройства прилегающей территории	Темпы роста
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей сэндвич	древесины	нерудных и бетона	монолит. железобет.	сборного железобет.	конструкц. Стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов			
	с несущими конструкциями преимущественно из:																		
	железобет. и стали	ж/б	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	ж/б и стали	ЛСТК								древесины		
в бескарк. системах				в каркасн. системах															
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	
Январь 20	8,083	9,800	12,331	7,920	11,600	11,178	10,850	10,354	11,415	8,442	9,618	8,371	10,409	8,284	11,283	8,284	12,598	14,723	
Февраль 20	8,094	9,800	12,349	7,931	11,616	11,194	10,865	10,354	11,415	8,454	9,632	8,383	10,424	8,296	11,299	8,296	12,616	14,744	0,142%
Март 20	8,105	9,800	12,367	7,942	11,632	11,210	10,880	10,354	11,415	8,466	9,646	8,395	10,439	8,308	11,315	8,308	12,634	14,765	0,142%
Апрель 20	8,117	9,800	12,385	7,953	11,649	11,226	10,895	10,354	11,415	8,478	9,660	8,407	10,454	8,320	11,331	8,320	12,652	14,786	0,142%

Источник: МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ "ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ" (ИЦС) № 110 (п. 2.2.1 Индексы цен на строительномонтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации для Московской области)

Таблица 45

месяц	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										Сооружения с преимущественным применением							Объекты благоустройства прилегающей территории	Темпы роста
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	вitraжных конструкций	панелей "сэндвич"	древесины	нерудных и бетона	монолит. железобет.	сборного железобет.	конструкц. Стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов			
	с несущими конструкциями преимущественно из:																		
	железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	стали и железобетона	легкие стальные конструкции								древесины		
в бескарк. системах				в каркасн. системах															
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	
Январь 16	133,131	145,704	178,422	158,750	179,484	181,710	168,309	149,824	181,896	137,766	160,248	129,367	172,053	136,436	165,348	137,766	179,832	154,870	
Февраль 16	133,224	145,806	178,547	158,861	179,610	181,837	168,427	149,929	182,023	137,862	160,360	129,458	172,173	136,532	165,464	137,862	179,958	154,978	0,07%
Март 16	133,317	145,908	178,672	158,972	179,735	181,964	168,545	150,034	182,151	137,959	160,472	129,548	172,294	136,627	165,580	137,959	180,084	155,087	0,07%
Апрель 16	133,411	146,010	178,797	159,084	179,861	182,092	168,663	150,139	182,278	138,056	160,585	129,639	172,415	136,723	165,695	138,056	180,210	155,195	0,07%

Источник: МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ "ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ" (ИЦС) № 94 (п. 2.2.1 Индексы цен на строительномонтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации для Московской области)

Таким образом:

Таблица 46

Класс конструктивной системы	К перехода цен 1984/2020			К перехода цен 1984/2016***	К перехода цен
	К перехода цен 1984/2000*	К перехода цен 2000/2020**	К перехода цен 1984/2020		
КС-1	20,04	8,117	162,66	133,131	1,22

*1/0,04989=20,04 (Источник: МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ "ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ" (ИЦС) № 110 п. 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000)

** см. Табл. 44 Отчета

*** см. Табл. 45 Отчета

Регионально-климатический, регионально-экономический коэффициенты

Регионально-экономический коэффициент для г. Москва – 1,094, принят на основании Ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 110.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение)

Затраты на воспроизводство (замещение) 1 куб. м. на дату оценки определяются путем пересчета сметной стоимости строительства 1 куб. м. аналога из условий базового в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км. при отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Расчет проводился в табличной форме по формуле:

$$C_B = (C_{СПР} + C_I) \times C_{II} \times V, \text{ где}$$

C_B – затраты на воспроизводство (замещение) в ценах на дату оценки;

$C_{СПР}$ – справочный стоимостной показатель;

C_I – итог по первой группе поправок;

C_{II} – итог по второй группе поправок;

V – объем объекта капитального строительства, куб. м.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (ПП) определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности инвесторов на рынке, связанные с реализацией строительных проектов.

Прибыль предпринимателя принята в размере 34% (Источник: СРД-22 2018 Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в

результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

В рамках настоящего Отчета физический износ объектов капитального строительства рассчитан методом хронологического возраста по формуле:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

где $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Таблица 47

Наименование объекта	Нормативный возраст, лет*	Фактический возраст, лет**	Физический износ, %
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	83	17	20,48%

*Источник: Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"

**Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии // <https://rosreestr.ru>

Функциональное устаревание (устраняемое и неустраняемое) – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Для определения величины каждого вида износа необходимо, прежде всего, провести качественный анализ на выявление факторов, ответственных за его появление.

Устраняемое функциональное устаревание оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостатками, требующими добавления элементов, несуществующих в объекте, но без которых он не может быть признан соответствующим современным условиям рынка;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов, которые еще частично или полностью выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным условиям;
- недостатками, связанными с наличием избыточных потребительских качеств и элементов («сверхулучшения»), наличие которых не приводит к адекватному увеличению стоимости в современных рыночных условиях.

Неустраняемое функциональное устаревание представляет собой состояние, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда на момент проведения оценки проводить коррекцию экономически неоправданно. Такой износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

Функциональное устаревание объекта капитального строительства, учитывая

конструктивное решение здания, не выявлено.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) приводит к уменьшению стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Внешний износ в большинстве случаев носит неустранимый характер.

Внешнее устаревание объекта капитального строительства не выявлено.

Математическое выражение общего износа и устареваний имеет вид:

$$I = 1 - (1 - I\phi) \times (1 - I\phi_{\text{унк}}) \times (1 - I\text{вн})$$

Таблица 48 – Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта капитального строительства

Наименование объекта	Класс конструктивной системы	Общая площадь, кв. м.	Объем, куб. м.	Справочная стоимость ед. изм. (1 куб.м./1 кв.м.), руб.	К фундамент	К стены	К перекрытия	К кровля	Итого по 1 группе поправок	К региональный	К инфляционный	К на разницу в объеме (площади)	Итого по 2 группе поправок	Поправка к удельному весу*	Затраты на воспроизводство (замещение) без НДС, руб.	Кндс	Кпп	Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом Кпп и НДС, руб.	Износ и устаревания в %				Стоимость воспроизводства (замещения) без НДС, руб.
																			Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Итого износ и устаревания, %	
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	КС-1	1 263,90	5 324	12 641,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,094	1,22	1,00	1,33	0,9120	81 633 037,66	1,20	1,340	131 265 924,56	20,48%	0,00%	0,00%	20,48%	104 383 000,00
Итого		1 263,90													81 633 037,66			131 265 924,56					104 383 000,00

*удельный вес объектов-аналогов уменьшен на величину особостроительных работ (отсутствие лифтов)

Таким образом, стоимость воспроизводства (замещения) объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, по состоянию на 30.06.2020, составляет: **104 383 000,00 (Сто четыре миллиона триста восемьдесят три тысячи) рублей, 00 копеек с учетом НДС.**

Сведем расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках метода выделения в итоговую таблицу:

Рыночная стоимость ЕОН по доходному подходу, руб. с НДС	104 383 000,00
Стоимость воспроизводства (замещения) ОКС, руб. с НДС	22 477 000,00
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб. с НДС	126 860 000,00

Таким образом, рыночная стоимость права владения и пользования на условиях аренды земельным участком, расположенным по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, по состоянию на 30.06.2020, составляет: **22 477 000,00 (Двадцать два миллиона четыреста семьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС⁹.**

⁹ Согласно ст. 146 ЗК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Данное положение распространяется на продажу права собственности на земельные участки, т.к. под «реализацией» по ст. 39 НК РФ понимается переход права собственности. Продажа права аренды не является реализацией, т.к. не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступки) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС. Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка включает НДС.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

7.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов, являются:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,

условия кредитования, иные условия);

- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) местоположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 7) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 8) вид использования и (или) зонирование;
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировка цен аналогов выполняется в 2 этапа. На первом этапе выполняются корректировка цен аналогов по первым 5 элементам сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k.$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже

объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве объектов-аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:

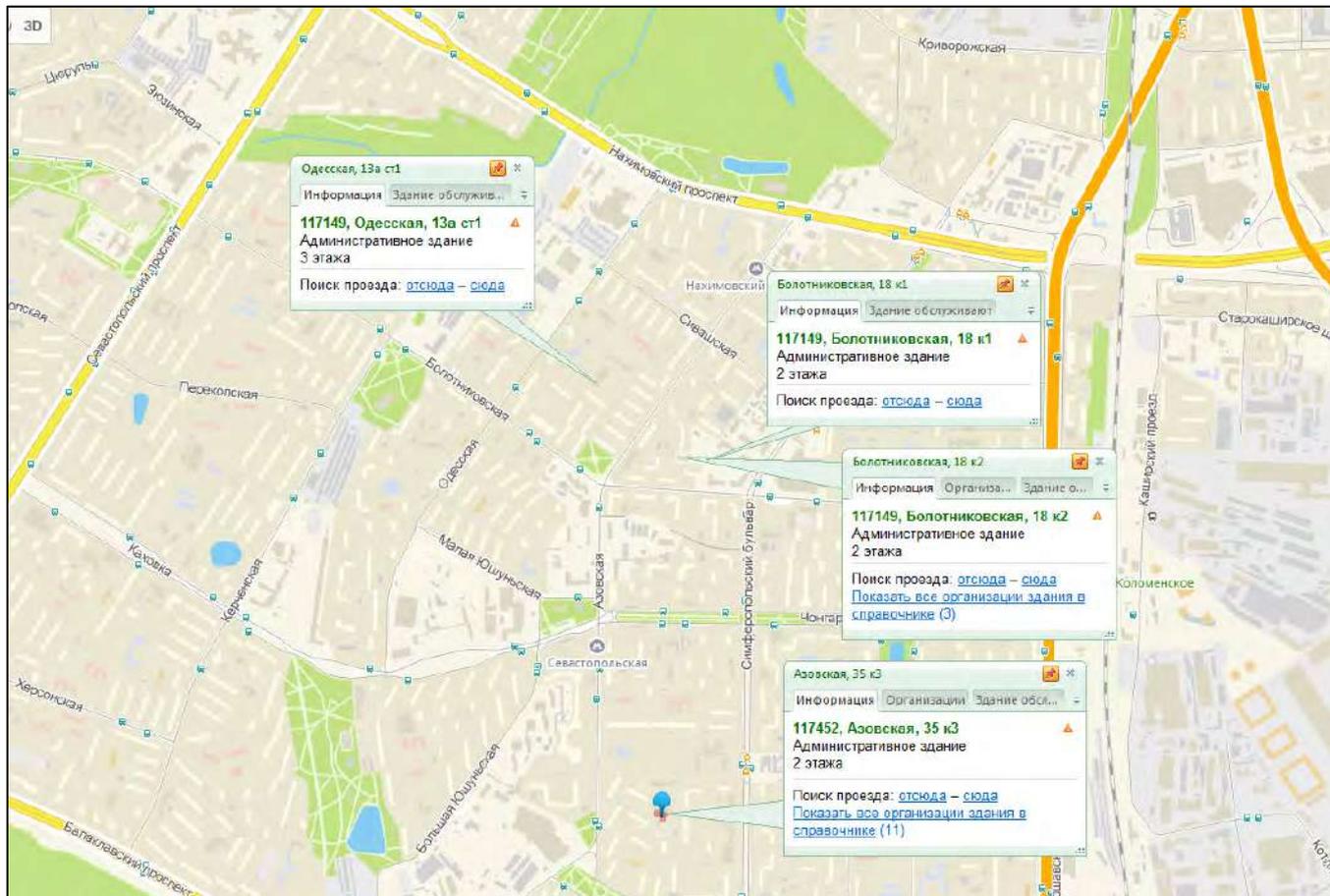


Рисунок 16 – Расположение объекта оценки и выбранных объектов аналогов (Источник: ДубльГис)

Таблица 50 - Объекты-аналоги, принятые в расчет

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м.	Общая площадь з/у, кв.м.	Тип объекта	Расположение по "красной линии"	Станция метро Удаленность от метро	Класс качества внутренней и наружной отделки	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м. с НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	офис	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	1 263,90	800,00	ОСЗ	внутриквартально	Нахимовский проспект 550 м	стандарт				
объект-аналог №1	офис	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 1	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	945,00	960,00	ОСЗ	внутриквартально	Нахимовский проспект 600 м	стандарт	141 750 000	150 000	29.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.cian.ru/sale/commercial/235905571/
Объект-аналог №2	офис	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 2	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	935,00	960,00	ОСЗ	внутриквартально	Нахимовский проспект 600 м	стандарт	120 000 000	128 342	29.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://move.ru/object/6826957909/
Объект-аналог №3	офис	Москва, ул Азовская ул., 35К3	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	1 713,60	2 083,00	ОСЗ	внутриквартально	Севастопольская 470 м	стандарт	250 000 000	145 892	15.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.cian.ru/sale/commercial/198630696/

Таблица 51 - Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 1	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 2	Москва, ул Азовская ул., 35К3
Цена предложения, руб./кв.м.		150 000	128 342	145 892
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у	право собственности на ОКС право владения и пользования на условиях аренды на з/у
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	150 000	128 342	145 892
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	150 000	128 342	145 892
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	150 000	128 342	145 892
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		29.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	29.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	15.06.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	142 500	121 925	138 597
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 1	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 2	Москва, ул Азовская ул., 35К3
Удаленность от станции метро	Нахимовский проспект 550 м	Нахимовский проспект 600 м	Нахимовский проспект 600 м	Севастопольская 470 м
к-т	0,83	0,83	0,83	0,83
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Расположение по "красной линии"	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
к-т	0,80	0,80	0,80	0,80
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь ОКС, кв.м.	1 263,90	945,00	935,00	1 713,60
Величина корректировки, %	-	-4,27	-4,42	4,67
Класс качества внутренней и наружной отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Коб земельным участком	0,63	1,02	1,03	1,22
Отклонение Коб		-0,390	-0,400	-0,590
Величина корректировки, %	-	-7,69	-9,22	-11,96
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	офис	офис	офис	офис
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00

ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-11,96	-13,64	-7,29
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		125 457	105 294	128 493
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м.		-24 543,00	-23 048,00	-17 399,00
в % от первонач. величины		-16,36	-17,96	-11,93
в % от первонач. Величины без учета скидки на торг		-11,36	-12,96	-6,93
Весовой коэффициент	1,0000	0,3295	0,3232	0,3473
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	119 995			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	151 662 000			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи на ОКС и права владения и пользования на условиях договора аренды земельным участком.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Корректировка на условия изменения цен не требуется. Выбранные объекты-аналоги входят в типичный срок экспозиции объектов подобного функционального назначения (**Источник: <https://statrielt.ru/>**) и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг для регионов группы «А» принята в размере 5% согласно Табл. 32 Отчета.

5. Местоположение

• удаленность от станции метро – корректировка по данному параметру проведена на основании Табл. 33 Отчета.

Таблица 52

Местоположение	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 1	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 2	Москва, ул Азовская ул., 35К3
Удаленность от станции метро	Нахимовский проспект 550 м	Нахимовский проспект 600 м	Нахимовский проспект 600 м	Севастопольская 470 м
Время	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин
к-т	0,83	0,83	0,83	0,83
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00

• выход на «красную линию» - корректировка по данному параметру не требуется, объекты расположены внутриквартально.

6. Физические характеристики:

- общая площадь – корректировка проведена согласно степенной функции:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения принят на основании Табл. 37 Отчета.

Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 составит: $(1263,90/945,00)^{-0,15} - 1) * 100 = -4,27\%$.

Для объектов аналогов № 2, № 3 корректировка рассчитана аналогично.

• обеспеченность ОКС земельным участком - корректировка проведена на основании соотношения $K_{об}$ ОКС земельным участком объекта оценки и объектов аналогов. Коэффициент обеспеченности здания земельным участком отражает площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\ у} / S_{з\ д}$$

Таблица 53 – Расчет $K_{об}$

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Общая площадь ОКС, кв.м.	Общая площадь з/у, кв.м.	$K_{об}$
Объект оценки	офис	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	1 263,90	800,00	0,63
Объект-налог № 1	офис	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 1	945,00	960,00	1,02
Объект-налог № 2	офис	Москва, ул Болотниковская, д 18, корп 2	935,00	960,00	1,03
Объект-налог № 3	офис	Москва, ул Азовская ул., 35К3	1 713,60	2 083,00	1,22

Определяем отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом по формуле: $\Delta S'i = S'o - S'ai$, где:

$S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

Величина корректировки определяется по формуле: $K = \Delta S'i * C_{з\ у} / C_{еон}$, где

$C_{з\ у}$ – рыночная стоимость 1 кв. м прав на земельный участок объекта оценки, рассчитанная методом остатка (22 477 000,00 руб. / 800 кв.м. = 28 096 руб./кв.м).

$C_{еон}$ – рыночная стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом корректировки на торг

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 54

Наименование	Объект оценки	Объект-налог № 1	Объект-налог № 2	Объект-налог № 3
Коэффициент обеспеченности ОКС з/у	0,63	1,02	1,03	1,22
Отклонение $K_{об}$		-0,390	-0,400	-0,590
Величина корректировки, %	-	-7,69	-9,22	-11,96

К объекту-аналогу № 1 расчет корректировки проведен следующим образом: $-0,39 * 28\ 096$ руб./кв.м = - 10 957,00 руб./кв.м, что составляет $(- 10\ 957,00$ руб./кв.м / $142\ 500,00$ руб./кв.м) $* 100\% = - 7,69\%$.

К объектам-аналогам № 2 и 3 расчет проведен аналогично.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже без оборудования, техники и иного движимого имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов:

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1), \text{ где}$$

U_B – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1, по состоянию на 30.06.2020 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет **151 662 000,00 (Сто пятьдесят один миллион шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС.**

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого основного средства определяются по следующим критериям:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать специфические особенности объекта.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5,0–10,0%, если дата сделки купли–продажи близка к дате оценки.

Поскольку есть несколько подходов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса. Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае.

Рыночная стоимость при оценке объекта предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения.

При этих условиях возможно выведение средней цены или каких–либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого объекта.

Расхождение между полученными результатами объясняется следующим: существенное различие присутствует между сравнительным, доходным подходами и затратным подходом. В основе затратного подхода лежит расчет на основании нормативных данных, которые не учитывают особенности рынка аналогичных объектов и в связи с чем не в полной мере отражают рыночную стоимость.

При согласовании результатов всех используемых подходов использовался метод «Субъективного взвешивания» и важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке основного средства, как указывалось ранее являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достоверность и достаточность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчётах, оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

Все три критерия обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки.

Исходя из 10-ти балльной системы, экспертно присваиваем баллы каждому из использованных подходов.

Таблица 55 - Согласование результатов объекта недвижимости

Наименование подхода оценки	Критерий			Сумма по строке	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости (округленно), руб. с НДС
	А	Б	В				
Затратный	-	-	-	-	-	-	141 493 000
Сравнительный	10,00	10,00	10,00	30,0	0,50	151 662 000,00	
Доходный	10,00	10,00	10,00	30,0	0,50	126 860 000,00	
Итоговая величина				60	1	-	

Таблица 56 - Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1263,9 кв.м., инв. № 2673/	Москва, ул. Одесская, 13а, стр. 1	119 016 000,00	141 493 000,00	99 180 000,00	117 910 833,33
Право владения и пользования на условиях аренды земельным участком, кад. № 77:06:0005006:25, общая площадь 800 кв.м.		22 477 000,00		18 730 833,33	
ИТОГО			141 493 000,00		117 910 833,33

9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVFNU4MwEP0thno1G1pa7C1Wp2r9tmrhwgS6Ag4EJmz8-PcmBT8O2h7MMJpZt2_3vRdYkFYsUvKlyCQVtZKircNoHM9vRsd8NuKL-Q2fc



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [v](#) [t](#) [@](#) [r](#)

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:06:0095006:25
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
Площадь:	600
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	13936000
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Одесская, вл. 13А, стр. 1
Дата обновления информации:	15.05.2020
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-12/009/2010-352 от 25.10.2011 (Ипотека)
	№ 77-77-14/015/2011-686 от 14.08.2013 (Аренда)

Особые отметки

- [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
- [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

← **СЕРВИСЫ**

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77-08-0005006-1053
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.05.2012
Площадь ОКСа:	1263,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6260546,21
Дата введения стоимости:	03.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Москва, ул Одесская, д 13а, строем 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нажилое здание)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2003
(ОКС) Завершение строительства:	2003
Дата обновления информации:	17.07.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 2901490

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-06/107/2013-060 от 14.09.2013 (Собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	

№ 77-77-06/107/2013-060 от 14.09.2013 (Собственность)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

ФГИС ЕПРН

полное наименование органа регистрационного

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел I	Всего листов раздела I: _____
07.05.2020 № 99/2020/327614934	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:06:0005006:1053
Номер кадастрового квартала:	77:06:0005006
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2801490
Адрес:	117149 Москва, р-н Зюзино, ул Одесская, д 13а, строен 1
Площадь, м²:	1263,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2003
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	62669516,21
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
07.05.2020 № 99/2020/327614934		
Кадастровый номер:	77:06:0005006:1053	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0005006:25	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0005006:5150, 77:06:0005006:5151, 77:06:0005006:5152, 77:06:0005006:5153, 77:06:0005006:5154	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Попов Алексей Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
07.05.2020 № 99/2020/327614934		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0005006:1053	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	ПАО АКБ "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК", ИНН: 2129007126
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-06/107/2013-060 от 14.08.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС.ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 : _____	Всего разделов: _____
07.05.2020 № 99/2020/327614934			
Кадастровый номер:		77:06:0005006:1053	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
07.05.2020 № 99/2020/327614934						
Кадастровый номер:			77:06:0005006:1053			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-827.05	6287.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-832.83	6283.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-839.82	6293.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-843.04	6291.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-844.79	6294.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-854.79	6287.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-841.15	6267.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-832.07	6273.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-831.07	6274.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-834.39	6278.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	-825.24	6284.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-827.05	6287.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздел 7		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
07.05.2020 № 99/2020/327614934						
Кадастровый номер:				77:06:0005006:1053		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:06:0005006:5150	Подвал № 0	2801490/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	223.9
2	77:06:0005006:5151	Этаж № 1	2801490/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	279.1
3	77:06:0005006:5152	Этаж № 2	2801490/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	264.1
4	77:06:0005006:5153	Этаж № 3	2801490/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	245
5	77:06:0005006:5154	Чердак № 0	2801490/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	251.8
Государственный регистратор						ФГИС-ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

МП.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "14" августа 2013 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 04.07.2013

• Дополнительное соглашение от 29.07.2013 к соглашению об отступном от 04.07.2013

Субъект (субъекты) права: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК
"ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" (Открытое акционерное общество), ИНН: 2129007126, ОГРН:
1022100000064, дата гос.регистрации: 24.12.1990, наименование регистрирующего органа:
Центральный банк Российской Федерации, КПП: 213001001; адрес (место нахождения)
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Чувашская Республика,
г.Чебоксары, пр. Московский, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1 263,9 кв.м, инв.№
2673/, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Одесская, д.13А, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0005006:1053

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
августа 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-06/107/2013-060

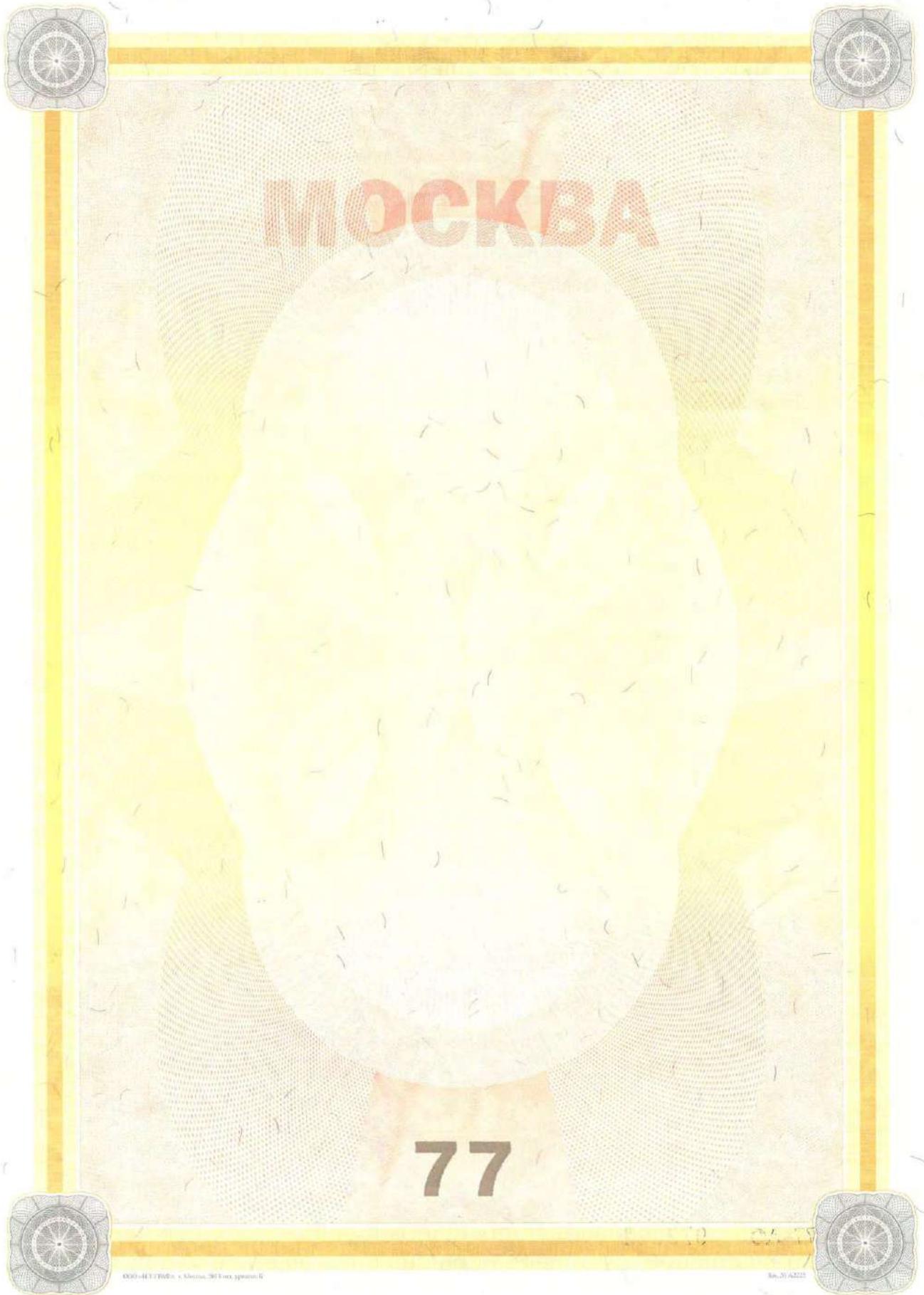
Регистратор

Оконникова И



77-АО 979322





Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-06-017960
от «28» августа 2013 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ М-06-017960 от 17.12.2001
Землеустроительное дело № 060104305
Адрес участка: ул.Одесская, вл.13А, стр.1

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 18.09.2013 № 33-Д-622/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК» (Открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице председателя Правления Леонтьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании заявления от 20.09.2013 № 33-5-26908/13 в связи с переходом права собственности на нежилое здание по адресу: г.Москва, ул.Одесская, д.13А, стр.1 в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 14.08.2013 серия 77-АО 979322 (запись о государственной регистрации права от 14.08.2013 № 77-77-06/107/2013-060) и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок (кадастровый номер 77:06:0005006:25) от 23.09.2013 № 19/036/2013-5512, в силу ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.271 Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от 17.12.2001 № М-06-017960 в полном объеме переходят к «Новому Арендатору» АКЦИОНЕРНОМУ КОММЕРЧЕСКОМУ БАНКУ «ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК» (Открытое акционерное общество) с 14 августа 2013 г.

2. Установить Новому Арендатору на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридические, почтовые адреса сторон и банковские реквизиты:

Арендодатель:

Департамент городского имущества города
Москвы

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

Расчетный счет № 40201810200000000001
л/с № 0307111000450284
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
г.Москва 705
БИК 044583001
ИНН 7705031674, КПП 770501001,
ОКПО 16412348
Телефон: (495)959-18-88

Новый Арендатор:

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК
«ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК» (Открытое
акционерное общество)

Юридический адрес: 428000,
Чувашская республика, г.Чебоксары,
Московский просп., д.3
Почтовый адрес: 428018, Чувашская республика,
г.Чебоксары, Московский просп., д.3

Расчетный счет №
к/с 30101810200000000725
в ГРКЦ Национального Банка Чувашской
Республики Банка России г.Чебоксары
БИК 049706725
ИНН 2129007126, КПП 213001001,
ОКПО 09286357
Телефон: (495)647-69-76

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления
вторичных имущественно-земельных отношений
Департамента городского имущества города
Москвы

« _____ » _____ 20__ г.
_____ Г.И.Халова
М.П.



От Нового Арендатора:

Председатель Правления
АКЦИОНЕРНОГО КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА
«ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК» (Открытое
акционерное общество)

« _____ » _____ 20__ г.
_____ А.Н.Леонтьев
М.П.



Исп. Трефилов В.В.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
от «28» октября 2018 г.
к договору долгосрочной аренды
№ М-06-017960 от 17.12.2001

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06-017960 -

Новый Арендатор: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК»
(Открытое акционерное общество)
Адрес участка: г.Москва, ул.Одесская, вл.13А, стр.1
Кадастровый номер 77:06:0005006:25

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	800
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	12 031 200
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата:** с 14.08.2013	руб.	180 468,00

* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 26.09.2013 № 77/501/13-458069.

** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 071 1 11 05011 02 8001 120 ОКАТО 45293562000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал 20__ года
ФЛС № М-06-017960 - ____. НДС не облагается.

4. **Примечание:** Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

Г.И.Халова
«__» _____
М.П.
Исп.Трефилов В.В.



От Нового Арендатора:

Председатель Правления АКЦИОНЕРНОГО КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА «ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК» (Открытое акционерное общество)

А.Н.Леонтьев
«__» _____
М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления вторичных
имущественно-зачастых отношений

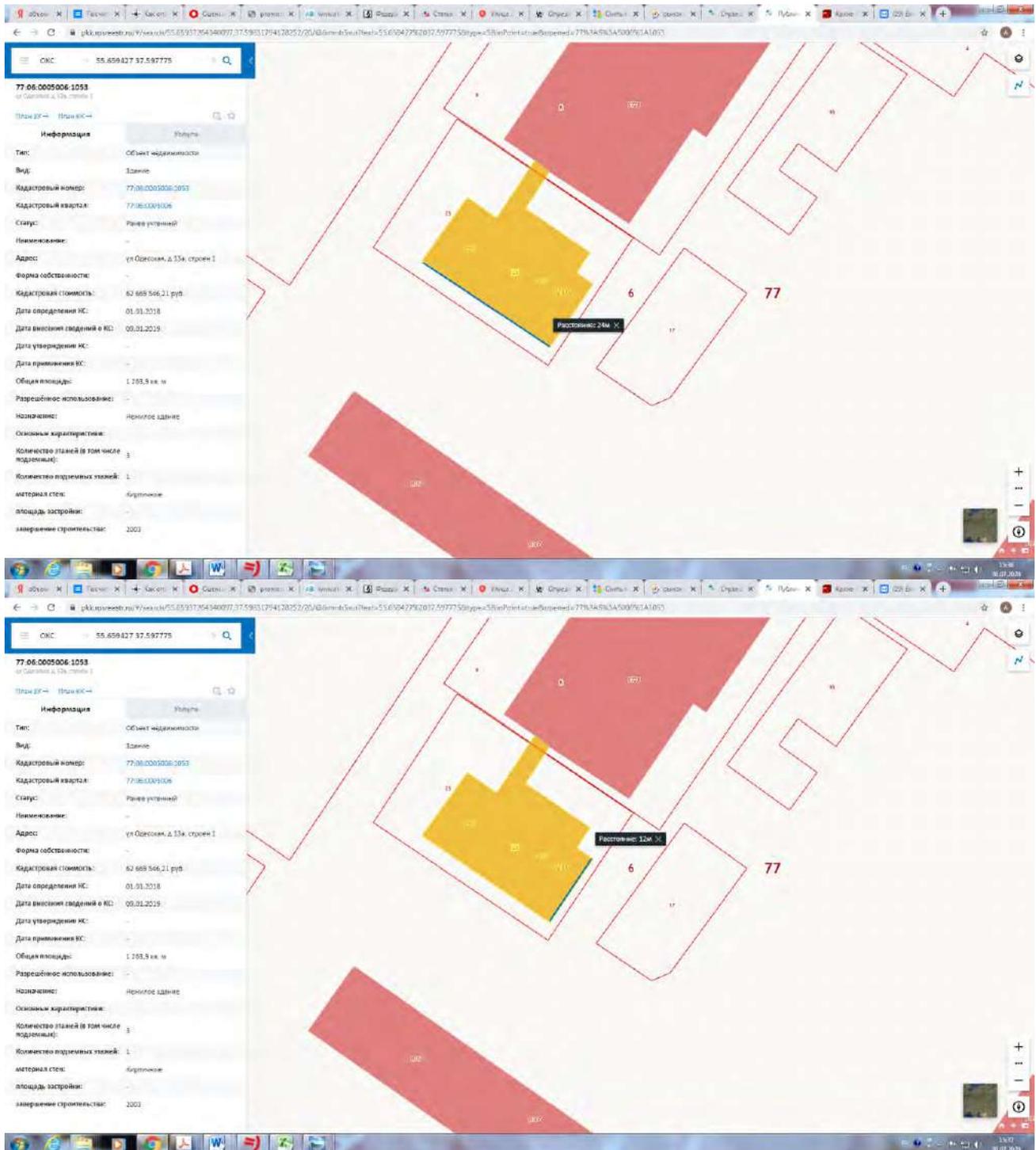
Пронумеровано, сброшюровано и скреплено
печатно _____ листов, с _____ 2015
исполнитель _____

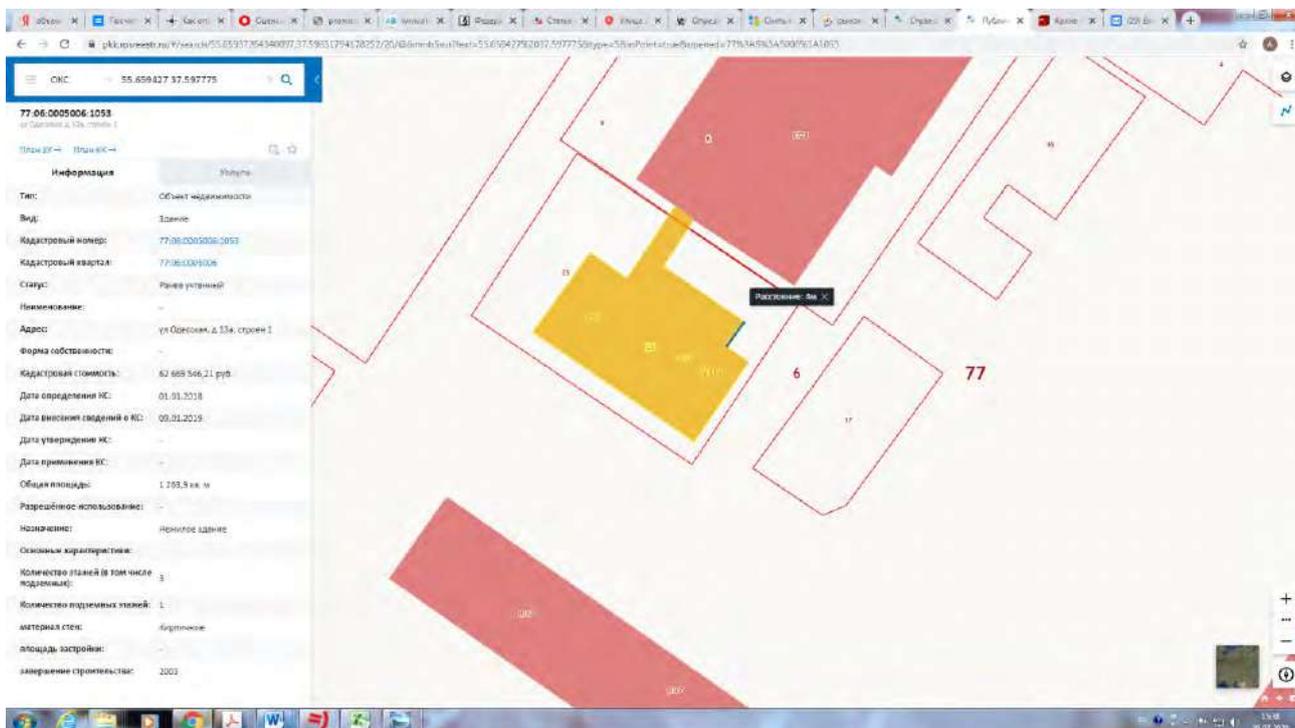
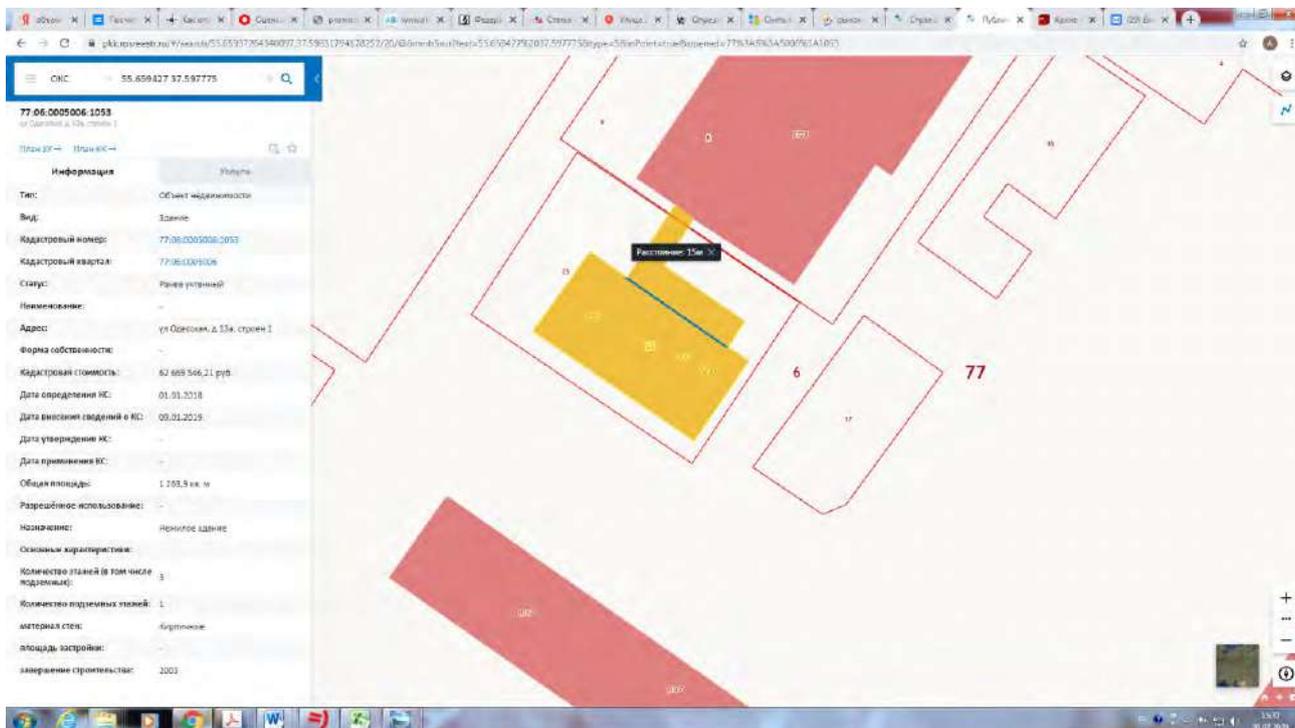
Президент Правления
А. Н. Колтунов

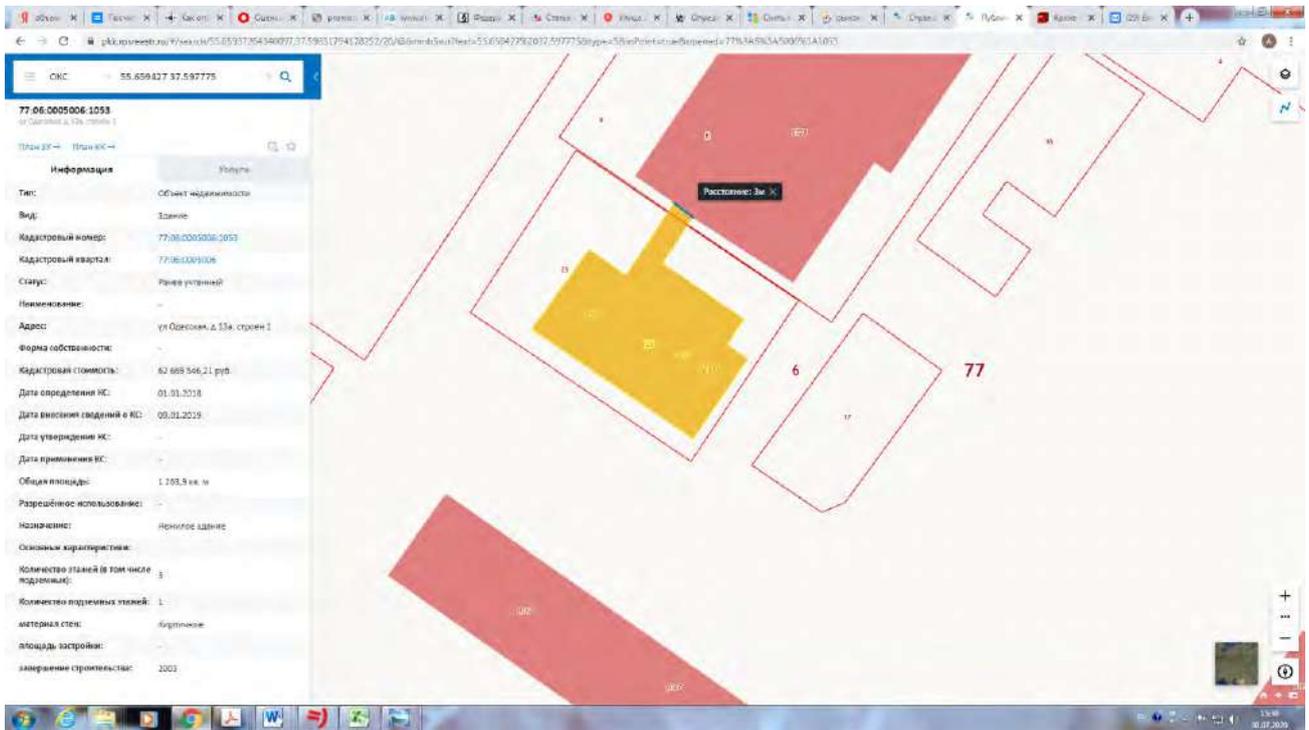
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
ДОГОВОР
2

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
МЕТРОЛОГИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов



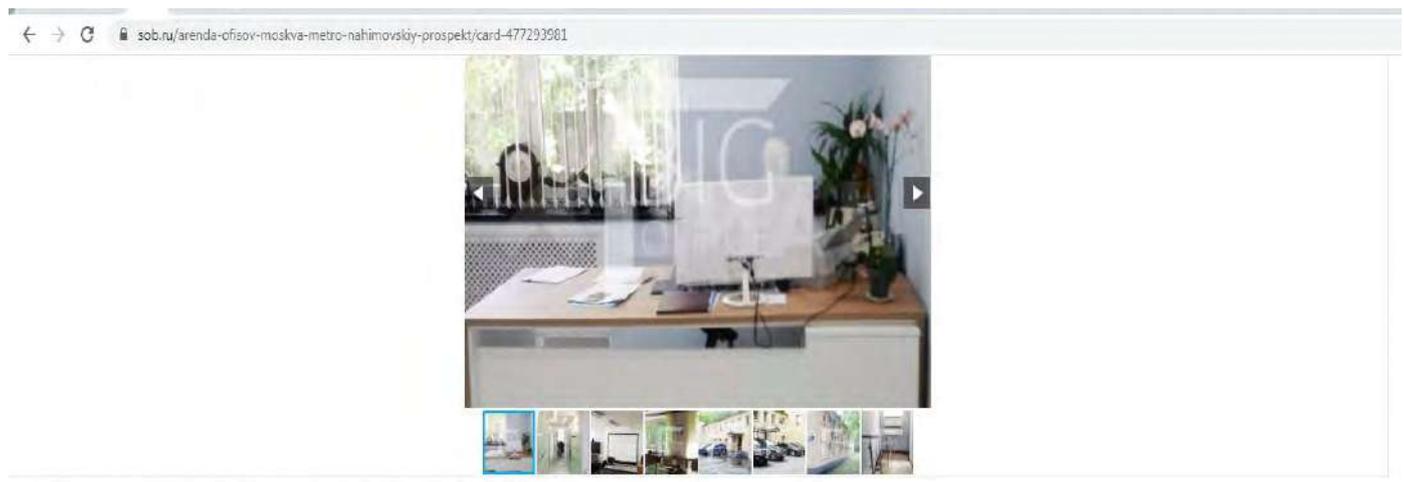




www.avq.ru/pressa/press/2009/5/227

Следующей таблице:

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Сэт/Сзастр)	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (Сар/Собщ)	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (Спрод/Собщей)	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1 000	-	430



База недвижимости >> Метро Нахимовский проспект >> Болотниковская ул. >> Офис, Болотниковская ул., 18К1

Сдается офис, Болотниковская ул., 18К1

М Нахимовский проспект (6 мин. пешком)

М Жуховская м. (7 мин. пешком)

Болотниковская ул., 18К1

Дата публикации: 27 апреля 2020

Дата обновления: 12 июня 2020

41 358 120 P
21 999 за м.кв.

Sob.ru Оценка

Оцените стоимость квартиры за 3 минуты по 375 параметрам

[Перейти к оценке](#)

Класс: В

Охрана: не указано

Территория: не указано

Площадь min: 935 м²

Парковка: не указано

Площадь max: 1 880 м²

Этаж: не указано

с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей ОСЗ, качество отделки стандарт, парковка, расположено внутриквартально

Москва / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

Сдам 500м² здание у м.Севастопольская. Собственник

850 000 ₽ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 июня в 12:29



8 915 042-70-70

Александр

Арендодатель

На Авито с октября 2018

Завершено 198 объявлений



28 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1926066125, 396 (+4)



Площадь: 500 м²

Москва, Болотниковская ул., 23

■ Каховская, 500 м ■ Севастопольская, 600 м

■ Нахимовский проспект, 800 м

Скрыть карту ↕

Сдам 506м2 у м.Севастопольская
- ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ!
СОБСТВЕННИК. БЕЗ КОМИССИИ!
✓1ый этаж 253м2
✓2ой этаж 253м2
✓3 ВХОДА/ВЫХОДА
Возможна сдача ПОЭТАЖНО!

с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей
ОСЗ, качество отделки стандарт, парковка, расположено на 1 линии

Недвижимость на Моем.ру | Москва | Академический | м. Академическая | МЖД Косынов | ул. Дмитрия Ульянова

Аренда отдельно стоящего здания, 465 м², Москва, улица Дмитрия Ульянова, 37с2

633 000 Р цена за м²
1 361 Р г. Москва - Академический
ул. Дмитрия Ульянова, 37с2 Добавить в избранное

руб. 000 000 000 в месяц г. Академический | 12 мин. | М. Академическая | 19 км от МКАД

7 февраля | 129 | Обновлено вчера в 16:58 | [Пожаловаться](#) | [Заметка](#) | [Печать](#) | [BDR](#)



Мангал

Ресторан

244 объявления
Средняя цена: 10 000 Р
4 года 790 дней на сайте

+7 (968) 610-XX-XX

[Позвонить телефону](#)

[Отправить заявку](#)

Премиум-объявление



Сдаю коммерческую недвижимость

Москва, улица Калужская, 3

+7 (915) 216-31-47

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 70.62 Р -0.42 Р

EUR 81.56 Р -0.41 Р

BITCOIN

BTC 65357 Р -1514 Р



ЖК "Усадьба Багратионов"

Элитный класс от 37 м², Парковка от 4х4
Пароль лично на встрече
Высокая скорость строительства 4
мин до ОН

+7 (495) 127-65...

[Все стандарты жилья](#)

ОСЗ в аренду

Цена	633 000 Р в месяц	Общая площадь	465 м ²
Цена за м ²	1 361 Р	Дата публикации	7 февраля
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	вчера в 16:58
Тип объекта	осз	ID	602-509-016-9
Тип объявления	владельца		

Описание

Предлагается в аренду особняк общей площадью 465 м², расположенный по адресу ул. Дмитрия Ульянова, д. 37, в 12 мин. езды от метро Академическая.

Этажность: 1-2. Кабинетно-коридорная планировка (всего 23 кабинета), сауна на первом этаже. Хорошее состояние. Телефония, интернет. Отдельная территория, вход через домофон. Парковка на 8 мест.

Информация

Сдачу ОСЗ площадью 465 кв.м. в 12 мин от метро, Москва, цена 633 000 руб.

Найти больше объявлений вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Моем.ру.

[Пожаловаться](#) | [Заметка](#) | [Печать](#) | [BDR](#)

Расположение

г. Москва Академический ул. Дмитрия Ульянова 37с2

м. Академическая	1011 м. на карте	м. Нагатинская	2 км на карте
м. Профсоюзная	1239 м. на карте	г. Москва (центр)	9 км на карте
м. Нагосная	1084 м. на карте		

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
 - Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
 - Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
 - Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
 - Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	11	7	5	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7	5	7	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	12	8	6	8	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	4	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	14	10	7	10	12
8	Нефтебазы	13	31	21	15	22	26
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10	7	10	12

10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9	7	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	9	13	16
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	26	18	13	19	22
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6	4	6	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7	5	7	9
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	14	9	7	9	11
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6	4	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	5	7	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	8	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6	4	6	7
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8	6	8	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7	5	7	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Владимир Новгород 2018

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Гистограммы

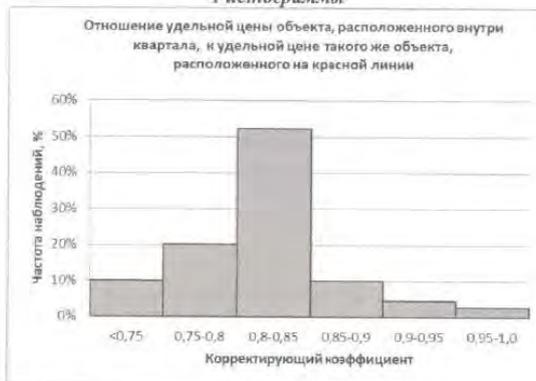


Рис. 39.

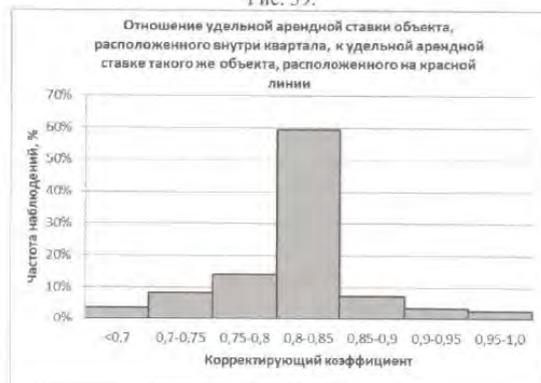


Рис. 40.

Далее приведены матрицы корректирующих коэффициентов для Москвы и Санкт-Петербурга, которые отражают соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по расстоянию до метро. Расстояние в ходе анализа было разделено на разные группы.

В таблицах 67- 70 приведены значения корректирующих коэффициентов, по городам Москва и Санкт-Петербург, а также границы доверительных и расширенных интервалов.

Значения корректирующих коэффициентов по г. Москва и границы доверительных интервалов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,53	0,56
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 10-15 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,75	0,73	0,76

156

Таблица 67 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 15-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,64	0,62	0,66

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов по г. Москва

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,75	0,90
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,59	0,72
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,47	0,60
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,77	0,91

157

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

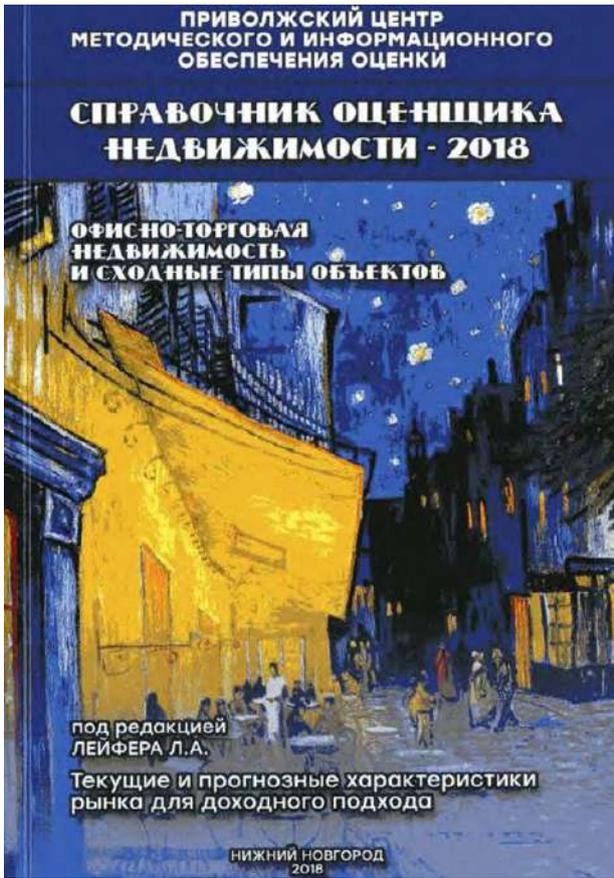
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

 S оц.об.

 К.торм.

Корректировка на площадь = ()

 S аналога



2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% - 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% - 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% - 12,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4% - 17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9% - 18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2% - 16,9%

36

3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 13

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

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

52

Гистограммы



Рис. 7.



Рис. 8.

53

5.2. Текущая доходность на неактивном рынке

Текущая доходность (текущая отдача) показывает отношение годового чистого операционного дохода к величине первоначальных инвестиций. Важно отметить, что текущая отдача не отражает всех эффектов, связанных с тем, что в процессе пользования активом его цена может падать (из-за старения) или расти (из-за роста цен на рынке). Поэтому более полной характеристикой эффективности инвестиций является конечная отдача.

При этом, если рассматривать неактивные, неразвитые рынки, нужно учитывать, что вероятность «простоя» велика в результате низкой востребованности объекта недвижимости арендаторами. При определении текущей доходности необходимо учесть эти риски, и, соответственно, значение текущей доходности на неактивном рынке должно быть больше по сравнению со значением на активном рынке, что и подтверждают результаты обработки ответов экспертов, как оценщиков и судебных экспертов, так и сотрудников банковских структур, однако в среднем различие незначительное.

90

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 43

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1% - 12,4%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7% - 12,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,2%	11,5% - 12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 44

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	8,0% - 15,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	7,9% - 15,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,2%	8,3% - 16,0%

91



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 22, 2018

Москва 2018



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Ковстр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний взнос, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
10.	Казань				
	Центр	Офисные помещения	3, 1, «В»	23	21
	Центр	Торговые помещения	3, 1, «В»	33	30
	Середина	Жилые дома	4, «В»	22	21
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	18	16
	Середина	Торговые помещения	1, «С»	18	19
	Промзона	Производственные помещения	1, «С»	15	14
	Промзона	Производственные помещения	4, «С»	11	10
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	12	14
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, «С»	10	9
11.	Калуга				
	Центр	Производственные помещения	1, «С»	18	15
	Середина	Офисные помещения	4, «С»	19	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	17	16
12.	Киров				
	Середина	Производственные помещения	4, «С»	14	15
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	30	29
	Середина	Офисные помещения	4, «С»	19	17
13.	Кострома				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	10	11
	Середина	Производственные помещения	1, 4, «С»	7	8
14.	Краснодар				
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	31	32
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	35	36
	Центр	Торговое помещени	1, «С»	26	22
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	23	21
	Середина и окраина	Производственные помещения	4, «С»	17	15
15.	Красноярск				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»	30	32
	Центр	Торговые помещения	3, 6, «В»	28	26
	Середина	Жилые дома	4, «В»	14	12
	Середина	Офисные помещения	1, «В»	13	14
	Середина	Торговые помещения	1, «С»	19	21
	Промзона	Производственные помещения	1, 4, «С»	9	8
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	14	15
	Окраина	Торговые помещения	1, «С»	17	18
16.	Курск				
	Середина	Производственные помещения	4, «С»	13	11
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	15	14
17.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	61	54
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	46	40
	Середина	Типовое жилье	4, «В»	42	39
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А», «В»	82	71
	Центр	Магазины	1, 4 «С»	49	39
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	72	65
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	52	45
	Середина	Производственные помещения	1, 4, «С»	38	32
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, 3, «С»	32	27
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	62	53
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	57	52
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	48	38
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	36	34
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	32	28
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	59	50
	Приблизенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	62	60
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	41	39
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	14	13
	Центр	Подв. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	64	56

укрупненные
показатели
стоимости
строительства

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

КО-ИНВЕСТ

2016

4 уровня цен на 01.01.2016 г.
для условий строительства
в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Россия

ОФИСЫ

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-1		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3,5 м						ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
гп03.03.000.0051 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*De Luxe	руб. на 1 м³	27 389							
гп03.03.000.0052 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Premium	руб. на 1 м³	18 702							
гп03.03.000.0053 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Standard	руб. на 1 м³	12 641							
гп03.03.000.0054 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Economy	руб. на 1 м³	8 528							
содержимый типовой частью	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВНЕШНЯЯ ОБЕДКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННО-САУНИТ КОМПАНИ	ПЕРИМЕТР И ПОДКРЫШКА	ПОДПОЛ	ПОСРЕДСТВО ВАЛОВОЙ ПОДАЧИ	ПРОФИЛЬ	КОСЫ	ВНЕШНЯЯ ЧАСТЬ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОПЕРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННОЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И КОММУНИКАЦИИ	СМЕЖАЮЩИЕСЯ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ЗАЩИТЫ	СЧЕТАТ
гп03.03.000.0051	644,7 2,35%	428,0 1,56%	1496,8 5,46%	1165,5 4,26%	1201,4 4,33%	1137,7 4,15%	1384,2 5,05%	4171,6 15,23%	4004,7 14,62%	801,5 2,93%	1946,8 7,11%	4408,7 16,10%	834,3 3,05%	3501,6 12,78%	140,3 0,51%	121,4 0,44%	27389,2 100,00%
гп03.03.000.0052	644,7 3,45%	428,0 2,29%	1496,8 8,00%	874,1 4,67%	1201,4 6,42%	682,6 3,65%	1038,2 5,55%	2085,8 12,15%	2002,4 10,71%	801,5 4,29%	1668,6 8,92%	2939,1 15,72%	417,2 2,23%	2188,5 11,70%	116,9 0,63%	116,3 0,62%	18702,0 100,00%
гп03.03.000.0053	644,7 5,10%	428,0 3,39%	1496,8 11,84%	582,8 4,61%	1201,4 8,50%	227,5 1,80%	461,4 3,65%	834,3 6,60%	667,5 5,29%	801,5 6,34%	1112,4 8,80%	1959,4 15,50%	278,1 2,20%	1750,8 13,85%	93,5 0,74%	101,1 0,80%	12641,2 100,00%
гп03.03.000.0054	575,63 6,75%	382,12 4,48%	997,85 11,70%	388,50 4,56%	1001,19 11,74%	151,69 1,78%	307,60 3,61%	556,21 6,52%	333,72 3,91%	639,87 7,74%	741,61 8,70%	1306,26 15,32%	139,04 1,63%	875,40 10,27%	60,35 0,71%	50,56 0,59%	8527,62 100,00%

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-2		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3,5 м						ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
гп03.03.000.0055 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*De Luxe	руб. на 1 м³	25 013							
гп03.03.000.0056 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Premium	руб. на 1 м³	17 078							
гп03.03.000.0057 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Standard	руб. на 1 м³	11 541							
гп03.03.000.0058 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный						от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Economy	руб. на 1 м³	7 722							
содержимый типовой частью	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВНЕШНЯЯ ОБЕДКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННО-САУНИТ КОМПАНИ	ПЕРИМЕТР И ПОДКРЫШКА	ПОДПОЛ	ПОСРЕДСТВО ВАЛОВОЙ ПОДАЧИ	ПРОФИЛЬ	КОСЫ	ВНЕШНЯЯ ЧАСТЬ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОПЕРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ИЗОЛЯЦИОННО-ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННОЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И КОММУНИКАЦИИ	СМЕЖАЮЩИЕСЯ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ЗАЩИТЫ	СЧЕТАТ
гп03.03.000.0055	588,6 2,35%	1607,7 6,43%	1066,4 4,26%	1246,5 4,98%	1038,7 4,15%	1267,2 5,07%	3814,4 15,25%	3656,3 14,62%	731,7 2,93%	1777,4 7,11%	4025,0 16,09%	761,7 3,05%	3199,2 12,79%	121,2 0,48%	110,8 0,44%	25012,7 100,00%	
гп03.03.000.0056	588,6 3,45%	1607,7 9,41%	799,8 4,68%	1246,5 7,30%	623,2 3,65%	950,4 5,57%	1907,2 11,17%	1826,1 10,70%	731,7 4,28%	1523,4 8,92%	2683,3 15,71%	380,9 2,23%	1999,5 11,71%	101,0 0,59%	106,2 0,62%	17077,6 100,00%	
гп03.03.000.0057	588,6 5,10%	1607,7 13,93%	533,2 4,62%	1246,5 10,80%	207,7 1,80%	422,4 3,66%	762,9 6,01%	609,4 5,28%	731,7 6,34%	1015,6 8,80%	1788,9 15,50%	259,9 2,20%	1599,6 13,86%	80,8 0,70%	92,3 0,80%	11541,2 100,00%	
гп03.03.000.0058	525,53 6,81%	1071,79 13,88%	355,47 4,60%	1038,70 13,45%	138,48 1,79%	281,60 3,65%	508,58 6,59%	304,69 3,95%	602,45 7,80%	677,08 8,77%	1192,39 15,44%	126,95 1,64%	799,80 10,36%	52,12 0,67%	46,15 0,60%	7721,97 100,00%	



2
Строительно-
монтажные
работы

ВЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен (период)	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Брянская область	Тверская область	Тюменская область
01.01.1984	0,04617	0,04989	0,05022	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09786	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,615	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,966	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,368	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,366
2005 г.	2,761	2,616	2,976	2,830	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,539	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,926	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,636	6,927	6,466	5,940	6,208	6,291	5,281
2012 г.	8,454	8,673	7,466	7,003	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,375	7,523
2014 г.	10,369	7,759	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,963	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,239	8,358	8,764	8,151	8,386	8,627	8,463
2017 г.	10,486	8,129	9,035	8,469	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,575	9,046	8,729	8,681	9,214	9,475
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,700	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,904	8,841	9,402	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,138	9,398	9,167	9,122	9,768	9,896
октябрь	11,482	10,235	9,493	9,251	9,209	9,852	10,002
ноябрь	11,494	10,246	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
декабрь	11,506	10,262	9,518	9,275	9,233	9,950	10,028
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,518	10,275	9,530	9,287	9,245	9,935	10,042
февраль	11,531	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,542	10,302	9,555	9,312	9,269	9,963	10,068
Волго-Вятский район							
Дата введения сметных цен (период)	Волгоградская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Калужская область	Нижегородская область	Белгородская область
	0,08848	0,07379	0,08365	0,08345	0,08976	0,08281	0,08727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10279	0,08789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,666	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,848	1,943	1,906	2,011
2004 г.	2,638	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,236	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,796	3,854	4,009
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,539	4,529	4,597	4,808
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,689	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,393
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,770	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,748	7,187	7,734	9,965
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	9,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,956	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,828
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
1-й кв.	9,252	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,786	8,551	11,146
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,253
октябрь	9,463	10,638	9,773	9,547	8,957	8,734	11,360
ноябрь	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,746	11,395
декабрь	9,487	10,665	9,798	9,572	8,980	8,758	11,411
4-й кв.	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,746	11,395
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,500	10,679	9,810	9,584	8,992	8,769	11,429
февраль	9,512	10,693	9,822	9,597	9,004	8,781	11,442
март	9,524	10,706	9,834	9,610	9,016	8,792	11,457

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2020 года, по сравнению со сметными ценами на 01.01.2000 г., без НДС

Для рассматриваемых сведений Показатель групп территорий тех краев и областей, которые выделены знаком «*», следует до
полнительно применять поправочный коэффициент 1,2

Экономические районы,
края, области

ЗДАНИЯ
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:

кирпича	мелких стеновых ячеек и сплошных блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины
---------	--	---------	--------------	----------------------	--	----------------------	----------------

железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железо- бетона и бескар- касных системах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материалов
---	------------------------------	----------------	--	-------	--	--	---	--

Класс конструктивных систем

КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
------	-------	------	------	------	------	------	-------	-------	------

	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	6,040	7,754	11,684	8,412	10,058	9,910	9,475	7,593	9,520	9,010
Республика Коми (ожилое Полярного края)	8,250	7,815	11,761	6,929	10,625	10,889	11,389	10,563	10,147	7,644
Республика Коми (север. Полярного кр.)*	8,250	7,816	11,761	6,929	10,625	10,889	11,389	10,563	10,147	7,644
Архангельская область (южное Поляр. кр.)	6,611	6,533	13,333	8,433	9,586	9,478	9,407	7,167	6,310	6,583
Архангельская область (север. Поляр. кр.)*	6,611	6,533	13,333	8,433	9,586	9,478	9,407	7,167	6,310	6,583
Вологодская область	8,095	8,081	12,190	7,815	9,334	9,291	9,196	8,620	9,300	7,816
Мурманская область *	6,196	7,533	12,721	6,093	9,990	10,102	9,731	7,493	9,180	8,387
Северо-Западный район										
г Санкт-Петербург	8,253	7,900	12,812	7,995	10,970	10,622	10,540	8,759	10,098	6,885
Ленинградская область	9,745	9,027	16,034	7,898	11,589	11,244	11,487	9,993	10,356	9,237
Новгородская область	7,521	7,031	11,056	7,623	9,142	9,461	8,831	7,623	7,763	8,056
Псковская область	8,816	7,571	12,870	8,561	9,429	9,496	9,638	6,595	8,300	7,726
Центральный район										
Брянская область	7,814	9,081	11,085	7,310	9,859	10,486	10,169	9,719	10,892	8,219
Владимирская область	9,296	8,405	12,736	9,192	10,108	10,339	9,727	7,678	8,514	8,523
Ивановская область	10,411	9,972	15,001	8,988	11,590	11,203	10,963	10,624	11,714	10,107
Калужская область	9,406	9,879	14,829	8,086	11,662	12,039	11,741	11,020	11,835	9,590
Костромская область	6,460	6,841	8,131	6,858	7,878	8,680	8,163	7,462	6,965	6,205
г Москва	8,758	8,980	13,977	6,067	11,061	11,297	10,701	9,699	10,798	9,454
Московская область	8,083	9,600	12,331	7,920	11,690	11,178	10,860	10,354	11,415	8,442
Орловская область	8,082	8,214	11,599	8,267	9,869	9,866	9,746	9,049	9,189	7,943
Рязанская область	8,189	7,899	11,247	7,302	10,020	9,752	9,794	9,649	10,186	7,926
Смоленская область	7,907	7,371	10,877	7,817	9,036	9,576	9,516	8,632	8,912	7,967
Тверская область	7,907	8,934	12,882	7,997	10,432	10,605	10,066	9,542	10,161	8,371
Тульская область	8,294	8,376	12,584	8,726	10,749	10,451	10,767	10,180	10,056	7,842
Ярославская область	8,621	7,681	12,075	7,766	9,418	9,667	9,180	7,046	8,656	8,668
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	9,569	8,433	13,496	9,915	10,233	10,446	10,427	9,416	9,939	8,489
Республика Мордовия	9,603	8,507	14,773	7,414	10,180	10,163	9,968	9,604	9,552	8,515
Чувашская Республика	9,152	8,540	14,672	8,070	10,151	10,137	9,818	9,241	9,940	8,819
Кировская область	8,612	7,481	12,661	7,132	8,672	8,613	8,007	6,421	8,482	6,322
Нижегородская область	7,680	7,678	10,515	7,452	9,095	9,371	9,382	8,575	8,902	7,947
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	9,933	8,984	13,563	9,717	10,713	10,826	10,322	8,676	9,845	9,416
Воронежская область	8,106	8,945	11,514	9,018	10,650	10,544	10,782	9,906	10,037	8,032
Курская область	8,541	8,054	11,445	7,452	9,434	9,803	9,353	7,942	8,142	7,480
Липецкая область	8,846	9,931	11,857	8,719	11,706	11,989	12,124	11,493	11,105	9,950
Тамбовская область	9,365	9,252	12,981	9,018	10,205	10,364	10,044	9,373	9,741	8,787
Поволжский район										
Республика Калмыкия	9,601	10,913	11,585	16,507	10,680	10,851	10,495	10,172	9,540	7,520
Республика Татарстан	7,977	7,767	12,674	5,821	9,628	9,847	9,597	9,276	8,933	7,942
Астраханская область	8,348	7,296	11,127	8,986	9,822	10,046	9,495	7,208	8,422	7,779
Волгоградская область	8,368	8,280	12,545	7,613	10,207	10,545	10,444	7,941	9,665	8,738
Пензенская область	8,930	9,282	13,505	7,200	10,258	11,026	10,595	10,094	10,218	8,484
Самарская область	7,750	7,876	10,307	10,218	9,678	9,373	9,103	8,864	8,549	8,106
Саратовская область	7,232	7,122	9,889	9,471	7,270	7,990	6,537	6,386	6,542	6,633
Ульяновская область	7,944	7,067	11,262	6,357	7,608	7,516	7,058	6,695	6,990	7,472

2

Строительно-монтажные работы

2
Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области

	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монокристаллического железобетона	оборудованного железобетона	контрукционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благосостояние прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и реконструкция	
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17	
Северный район											
Республика Карелия *	9,009	11,739	8,315	9,216	8,027	9,859	8,027	11,485	12,692	19,222	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	10,162	11,037	7,565	8,937	16,450	10,163	16,450	11,616	10,488	14,295	
Республика Коми (север, Полярного круга)*	10,162	11,037	7,565	8,937	16,450	10,163	16,450	11,616	10,488	14,295	
Архангельская область (южнее Полярного круга)	7,736	10,116	7,730	9,301	8,673	9,200	8,673	11,162	9,080	13,085	
Архангельская область (север, Полярного круга)*	7,736	10,116	7,730	9,301	8,673	9,200	8,673	11,162	9,990	13,085	
Вологодская область	8,228	10,905	7,219	8,429	7,769	8,237	7,769	8,650	12,039	16,577	
Мурманская область *	9,200	12,417	7,843	8,734	7,873	9,774	7,873	10,785	12,086	17,999	
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	8,753	11,369	7,842	9,073	8,938	9,167	8,938	10,977	10,365	13,191	
Ленинградская область	10,320	14,640	8,431	10,438	9,312	10,542	9,312	13,066	15,744	26,305	
Новгородская область	7,975	10,117	7,856	8,140	6,937	9,118	6,937	9,332	9,415	12,750	
Псковская область	8,596	10,617	8,176	9,572	8,045	8,566	8,045	9,491	11,553	19,000	
Центральный район											
Брянская область	8,298	11,311	8,245	8,749	11,350	9,200	11,355	9,210	11,915	19,992	
Владимирская область	9,282	12,229	8,398	10,113	7,884	10,465	7,884	12,096	12,312	17,904	
Ивановская область	8,546	13,120	7,869	10,184	10,669	10,522	10,669	12,295	13,662	23,814	
Калужская область	9,335	14,432	8,985	10,097	11,418	11,370	11,418	12,234	15,487	24,936	
Костромская область	7,027	8,315	6,090	8,296	7,709	7,772	7,709	9,065	8,990	12,378	
г. Москва	9,443	12,430	8,444	10,832	8,238	10,397	8,238	12,601	12,058	18,457	
Московская область	9,618	13,697	8,371	10,409	8,284	11,293	8,284	12,998	14,723	21,104	
Орловская область	7,677	10,385	7,754	9,371	8,647	9,703	8,647	9,812	9,657	12,396	
Рязанская область	8,094	11,430	8,388	8,926	9,829	9,325	9,829	10,652	11,299	18,415	
Смоленская область	7,943	9,516	7,663	8,912	8,741	7,588	8,741	7,734	9,390	15,019	
Тверская область	9,317	12,588	8,118	10,150	8,667	10,280	8,667	12,364	13,977	24,318	
Тульская область	8,701	12,219	7,837	9,547	10,270	9,735	10,270	12,211	14,311	23,655	
Ярославская область	9,073	10,332	7,740	8,571	7,689	9,150	7,689	10,342	10,956	14,940	
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	8,808	10,831	8,394	10,288	10,050	9,499	10,050	11,316	11,430	16,808	
Республика Мордовия	8,713	11,099	8,231	9,284	10,070	9,268	10,070	11,037	12,846	27,666	
Чувашская Республика	10,498	11,973	7,840	9,293	8,925	10,481	8,925	11,821	14,317	22,575	
Кировская область	7,995	9,807	7,893	8,725	5,477	7,989	5,477	9,021	11,623	20,719	
Нижегородская область	8,217	9,975	7,412	8,248	9,931	9,129	9,931	9,160	10,463	13,466	
Центрально-Черноземный район											
Белгородская область	9,235	11,822	9,048	10,754	10,054	10,539	10,054	11,316	12,564	17,950	
Воронежская область	8,572	11,092	7,784	10,746	11,352	10,530	11,352	12,825	11,202	21,832	
Курская область	8,533	10,499	7,826	10,914	6,927	8,217	6,927	10,137	10,822	22,373	
Липецкая область	9,311	12,058	8,628	10,382	13,405	10,987	13,405	11,421	12,877	16,839	
Тамбовская область	8,636	11,725	8,297	10,253	8,806	9,733	8,806	11,146	11,702	19,703	
Поволжский район											
Республика Калмыкия	9,351	12,440	8,252	10,672	9,794	9,644	9,794	10,606	16,488	73,619	
Республика Татарстан	8,025	11,100	7,356	8,289	9,986	8,805	9,986	9,769	12,894	21,155	
Астраханская область	8,775	10,345	8,243	9,772	7,458	8,720	7,458	11,473	10,781	18,560	
Волгоградская область	8,942	12,362	7,757	9,529	8,869	9,751	8,869	11,126	12,741	20,448	
Ивановская область	8,307	11,605	7,824	9,548	10,652	9,790	10,652	11,124	10,674	24,349	
Самарская область	9,088	10,858	7,404	8,844	8,487	8,940	8,487	10,434	11,392	14,864	
Саратовская область	6,842	6,836	7,212	7,597	4,392	6,103	4,392	7,736	9,871	17,872	
Ульяновская область	7,185	9,075	7,144	7,476	5,237	6,741	5,237	7,671	11,600	17,442	

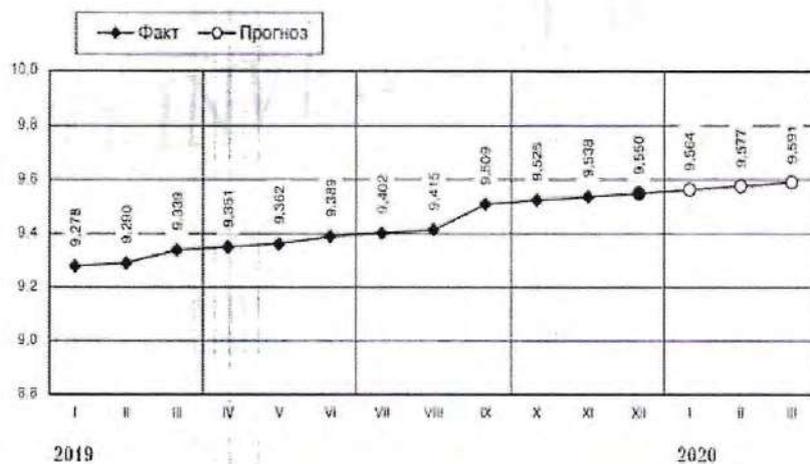
ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

99

2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до марта 2020 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

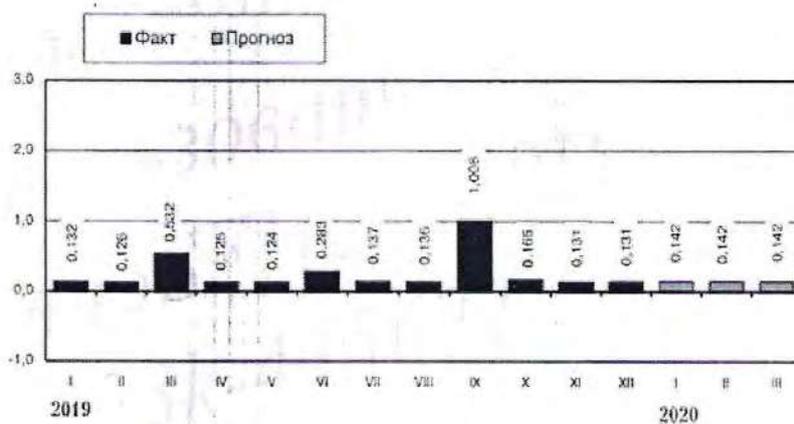
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до марта 2020 г., %/месяц



8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.01.2020 года

Для регионов, входящих в состав Северного Кавказа, территории тех краев и областей, которые отмечены знаком «*», следует дополнительно присоединить повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых мече- стых и слонотых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, само- прозрач- ного ма- териала	панелей «сандвич»	Древо- материалы	
	С наружными конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древя- нные	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	лигнит- стальные конструк- ции (ЛСТК)	древя- нные и др. кон- струк- тивных ма- териалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,880	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,848	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,261	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,961	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,789	0,775	0,750	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,685	0,646	0,723	0,668	0,686	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,866
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,672	0,677	0,711	0,681	0,684
с. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,680	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,785	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,727	0,691	0,716	0,716	0,729	0,740	0,750
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,796	0,795
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,756	0,747	0,754	0,780	0,784	0,801	0,817
Ирловская область	0,865	0,761	0,757	0,774	0,767	0,801	0,806	0,826	0,836	0,830
Нижегородская область	0,734	0,664	0,607	0,690	0,630	0,674	0,669	0,692	0,702	0,718
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,835	0,830
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,776	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,733	0,716	0,735	0,740	0,777	0,756	0,771
Тамбовская область	0,771	0,697	0,676	0,763	0,694	0,717	0,722	0,745	0,786	0,750
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,852	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830
Астраханская область	0,797	0,742	0,723	0,714	0,747	0,806	0,780	0,798	0,811	0,816
Волгоградская область	0,864	0,770	0,857	0,785	0,808	0,828	0,837	0,844	0,869	0,889
Пензенская область	0,878	0,801	0,822	0,753	0,806	0,844	0,823	0,849	0,835	0,836
Самарская область	0,764	0,722	0,662	0,884	0,720	0,739	0,745	0,756	0,796	0,761
Саратовская область	0,826	0,735	0,713	1,053	0,717	0,737	0,746	0,771	0,724	0,758
Ульяновская область	0,830	0,723	0,714	0,806	0,729	0,748	0,759	0,791	0,795	0,792

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд- ных ма- териалов и бетона	полна- ценная, полимер- цементно- бетонная и прочих ласт- масс	моно- литного железо- бетона	сбор- ного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прова- дов	благо- устрой- ство при- легающей территории (озеле- нение)	культу- рные ра- боты и рекуль- тивация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северный район										
Республика Карелия *	0,849	0,836	0,955	0,895	0,969	0,853	1,038	0,849	0,768	0,699
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,909	0,902	0,991	0,854	1,005	0,928	1,019	0,894	0,830	0,879
Республика Коми (север Полярного круга)	1,108	1,100	1,208	1,078	1,225	1,131	1,242	1,089	1,011	1,072
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,968	0,976	1,040	0,973	1,015	0,970	1,127	0,982	0,940	0,821
Архангельская область (север Поляр. круга)	1,178	1,167	1,266	1,185	1,235	1,180	1,372	1,195	1,144	0,999
Вологодская область	0,792	0,788	0,871	0,773	0,897	0,796	0,851	0,794	0,754	0,675
Мурманская область *	1,184	1,134	1,219	1,127	1,105	1,087	1,228	1,148	1,060	1,016
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	0,934	1,058	1,019	0,974	1,064	0,986	1,026	1,063	1,017	0,985
Ленинградская область	0,930	0,986	0,959	0,906	0,978	0,936	0,972	0,976	0,926	0,872
Новгородская область	0,762	0,789	0,907	0,743	0,881	0,791	0,820	0,746	0,679	0,556
Псковская область	0,670	0,631	0,782	0,640	0,838	0,681	0,750	0,613	0,542	0,437
Центральный район										
Брянская область	0,678	0,644	0,759	0,668	0,813	0,698	0,695	0,640	0,575	0,498
Владимирская область	0,702	0,738	0,809	0,759	0,844	0,786	0,856	0,730	0,655	0,533
Ивановская область	0,699	0,739	0,803	0,746	0,874	0,770	0,822	0,736	0,649	0,533
Калужская область	0,740	0,762	0,830	0,792	0,897	0,785	0,836	0,791	0,689	0,623
Костромская область	0,644	0,609	0,717	0,653	0,793	0,663	0,684	0,616	0,559	0,433
г. Москва	1,096	1,186	1,063	1,124	1,123	1,090	1,148	1,153	1,162	1,056
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,703	0,708	0,799	0,706	0,827	0,779	0,731	0,699	0,636	0,482
Рязанская область	0,683	0,671	0,810	0,682	0,835	0,708	0,732	0,692	0,598	0,496
Смоленская область	0,718	0,654	0,747	0,723	0,809	0,699	0,724	0,679	0,586	0,494
Тверская область	0,774	0,779	0,828	0,770	0,873	0,784	0,800	0,792	0,738	0,666
Тульская область	0,766	0,774	0,867	0,776	0,884	0,788	0,831	0,793	0,720	0,621
Ярославская область	0,615	0,749	0,840	0,781	0,877	0,783	0,836	0,772	0,695	0,565
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,675	0,651	0,775	0,683	0,825	0,704	0,750	0,672	0,581	0,469
Республика Мордовия	0,727	0,706	0,791	0,736	0,874	0,760	0,795	0,756	0,671	0,570
Чувашская Республика	0,790	0,703	0,775	0,730	0,886	0,772	0,817	0,738	0,708	0,528
Кировская область	0,791	0,745	0,864	0,783	0,867	0,783	0,830	0,772	0,720	0,571
Нижегородская область	0,638	0,607	0,729	0,642	0,800	0,696	0,718	0,616	0,569	0,430
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,707	0,714	0,840	0,759	0,831	0,750	0,808	0,729	0,649	0,546
Воронежская область	0,781	0,762	0,822	0,809	0,889	0,798	0,830	0,797	0,715	0,630
Курская область	0,785	0,762	0,824	0,803	0,870	0,796	0,851	0,761	0,730	0,632
Липецкая область	0,684	0,685	0,740	0,703	0,836	0,729	0,771	0,677	0,602	0,549
Тамбовская область	0,661	0,631	0,760	0,705	0,819	0,690	0,750	0,649	0,561	0,423
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,671	0,621	0,814	0,698	0,800	0,684	0,783	0,652	0,592	0,464
Республика Татарстан	0,778	0,811	0,847	0,809	0,925	0,813	0,830	0,792	0,759	0,672
Астраханская область	0,818	0,756	0,852	0,731	0,857	0,788	0,815	0,746	0,705	0,542
Волгоградская область	0,808	0,812	0,840	0,792	0,904	0,813	0,889	0,817	0,760	0,675
Генеральская область	0,803	0,801	0,853	0,792	0,887	0,826	0,836	0,803	0,726	0,623
Самарская область	0,700	0,703	0,785	0,746	0,846	0,773	0,761	0,725	0,641	0,496
Саратовская область	0,683	0,652	0,833	0,698	0,849	0,691	0,758	0,681	0,588	0,456
Ульяновская область	0,716	0,690	0,820	0,697	0,904	0,710	0,792	0,686	0,638	0,492

cian.ru/sale/commercial/235905571/

Здание, 945 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Юззино, Болотниковская ул. 18К1 [на карте](#)

141 750 000 ₽
150 000 ₽ за м²

PRO
Deltaestate
Агентство недвижимости.
На рынке с 2000 года.
Еще 259 объектов

+7 983 666-57-07

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении показан ориентировочный номер.

Покажите, скажите, что хотите это объявление в избранном и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



2 фото

945 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Продается отдельно стоящее здание, в 5-ти минутах ходьбы от метро Каховская, вторая линия домов. Общая площадь: 945 кв.м. Пятно застройки в аренде на 49 лет с 2008 года. Наземная охраняемая парковка до 30 м/м. Видеонаблюдение по периметру, автоматическая система пожаротушения. Принудительная вентиляция. Планировка кабинетная. Классический фасад, отремонтирован в 2014 году. Выполнен качественный ремонт.

Номер объекта: 1/552427/180

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Бизнес-центр DM Tower
Продажа премиальных офисов бизнес-класса. С августа готовность, монолит и полные цены.
+7 (495) 125-02-91

Застройщик: ИРР «Росстрой». Практика девелопинга на сайте застройщика.

ЖК «Однимур» - аренда/продажа
Продажа помещений от 100 000 руб./м² в г.Однимур. Площадь от 78,0 м². Высокие потолки от 2,8 метров и отделка в евро. Личные условия покупки: ипотека и рассрочка. Готовый паркинг.
+7 (495) 125-12-20

Ипотека от ПАО «Морской кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик ООО «РАТОН». Проектная декларация на сайте застройщика.

Продажа офисов в торговом центре Речная
15 мин. от м. «Малыново». Развитая инфраструктура. Собственный паркинг. Скидки в июле 15%
+7 (495) 125-21-90

Скидки до 31.07.20. Подробнее на рынке.ru

ОСЗ, качество отделки стандарт, парковка, расположено внутриквартально



77.04.0005007.1050
Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Здание

Кадастровый номер: 77.04.0005007.1050

Кадастровый номер участка: 77.04.0005007

Статус: Рядом улицей

Назначение: -

Адрес: ул. Болотниковская, д. 18, корпус 1

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 35 854 183,7 руб.

Дата определения КС: 01.01.2015

Дата внесения сведений в КС: 09.01.2015

Дата утверждения КС: -

Дата применения КС: -

Общая площадь: 945 кв. м

Разрешенное использование: -

Назначение: Многоком. здание

Основные характеристики:

Количество этажей (в том числе подземный): 2

Количество подземных этажей: 1

Материал стен: Битумноцемент

Материал застройки: -

Максимальная строительная высота: 1500

The screenshot shows the website of ROSREEST (Federal Service for Technical Regulation). The main header includes the logo and contact information: "ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34" and "ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: (495) 917-38-25". Below the header, there is a navigation menu and a search bar.

The main content area is titled "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online". It displays details for a specific land parcel (земельный участок) with the following information:

- Функция в регуляторной плоскости:** Сформировать новый запрос
- Кадастровый номер:** 77/05/00500/20
- Статус участка:** Земельный участок
- Дата постановки на кадастровый учет:** 01.09.2017
- Категория земель:** Земли населенных пунктов
- Предназначение использования:** Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
- Площадь:** 0,00
- Самостоятельный вид:** Земельный участок
- Коды кадастра и проекта:** 4900467.0
- Дата кадастрового учета:** 01.09.2016
- Дата окончания срока:** 03.09.2019
- Адрес (местоположение):** г. Москва, ул. Давыдовская, вл. 14, корпус 1
- Дата обновления информации:** 05.08.2019
- Виды собственности:**
 - Право собственности

Имя:	О.А.Иванова
ИНН:	77-77-14005-0211-005 от 16.09.2011 (аренда)
- Общая оценка
 - Найти объект на публичной кадастровой карте
 - Сформировать отчет
 - Функция в регуляторной плоскости Сформировать новый запрос

On the right side of the page, there is a "СЕРВИСЫ" (SERVICES) menu with the following options:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Действия с объектами в режиме online
- Примеры электронных документов
- Сервис: Бухгалтерские отчеты
- Публичная кадастровая карта
- Получить сведения из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Карты и картографические материалы
- Сервис для взаимодействия с государственными органами

move.ru/objects/6826957909/

проезд Электролитный Чертановская Насатино-Садовники
улица Кливеровская Каширская Академический

Коммерческая недвижимость в продажу

Цена:	120 000 000 Р	Общая площадь:	935 м²
Цена за м²:	128 342 Р	Дата публикации:	9 августа 2019
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	Дата обновления:	29 марта
Тип объявления:	вторичка	ID	682-695-790-9

Информация о доме

Адрес:	г. Москва, ул. Болотниковская, Дом 18
Управляющая компания:	ГБУ "Жилищник района Зюзино"
Год постройки:	2001
Количество подъездов:	2
Серия:	П-46 планировки квартал
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	66
Тип фундамента:	Бетонные столбы
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание

Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий объект. Административное здание. Всего этажей 2. Общая площадь здания 935 кв. м. Продается отдельно стоящее здание на Нахимовском проспекте. Своя огороженная территория с парковкой на 10 м/м. Лот (ID): 911743.

Информация

Продается помещение площадью 935 кв. м., цена 120 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

г. Москва, ул. Болотниковская, Дом 18

- м. Каховская: 9 мин, 750 м на карте
- м. Баршавская: 1184 м. на карте
- м. Нахимовский проспект: 7 мин, 600 м на карте
- г. Москва (центр): 11 км на карте

ЖК "Резиденция Архитекторов"

РЕЗИДЕНЦИЯ АРХИТЕКТОРОВ

Офисы в ЦАО Москвы StreetRetail

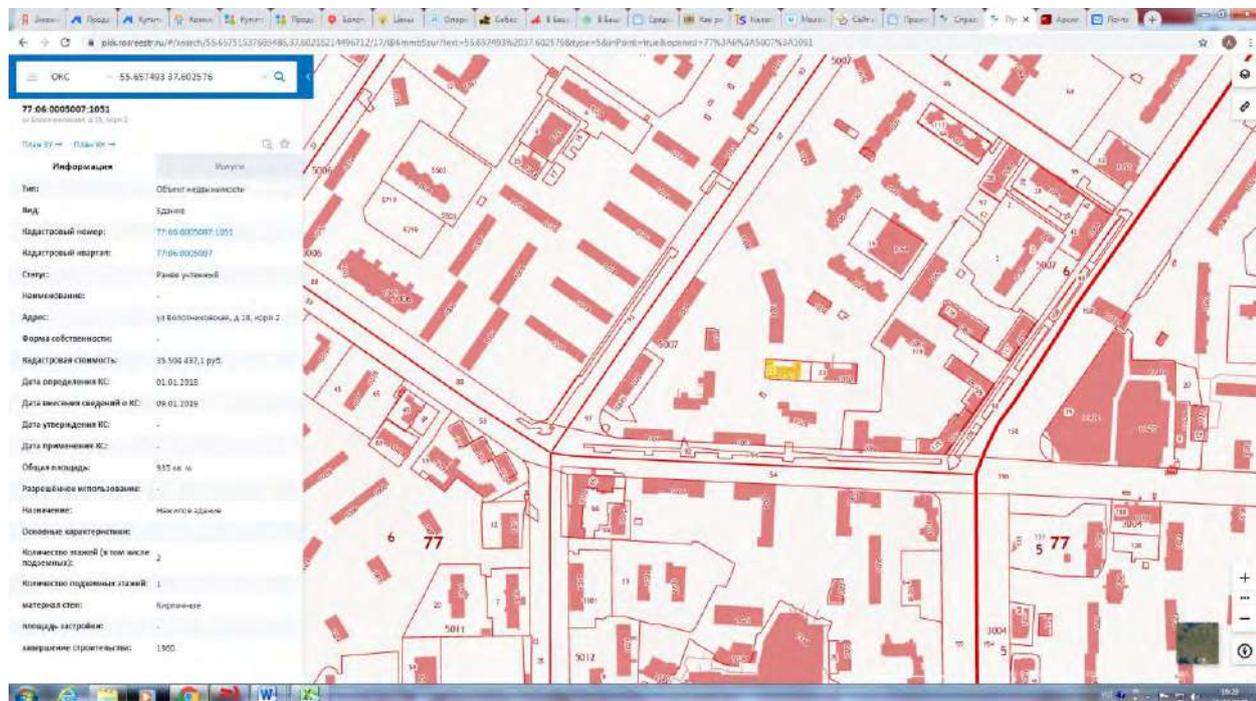
ЖК "Резиденция Архитекторов"

Street retail, офисы. Потолки от 4 м. Панорамное остекление. Высокий пешеходный трафик. Гостевая парковка.

+7 (495) 127-69-...

Все спецпредложения

ОСЗ, качество отделки стандарт, парковка, расположено внутриквартально



The screenshot shows the website of ROSREESTR (Federal Service for Technical Regulation). The main header includes the logo and contact information: "ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34" and "ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: (495) 917-38-25". The page title is "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online".

The main content area is titled "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" and displays details for a specific land plot (земельный участок). The information is organized into several sections:

- Земельный участок:**
 - Функция и категория участка: Земельный участок для размещения объектов складского назначения
 - Кадастровый номер: 50:08/008/007/22
 - Статус участка: Земельный участок
 - Дата постановки на кадастровый учет: 01.09.2017
 - Категория земель: Земли населенных пунктов
 - Первоначальное использование: Для размещения объектов, предназначенных для размещения объектов складского назначения
 - Планировка: нет
 - Самостоятельный вид: Земельный участок
 - Объекты и помещения: нет
 - Дата прекращения существования: 01.09.2019
 - Дата окончания существования: 01.09.2019
 - Адрес (местоположение): г. Москва, ул. Давыдовская, вл. 14, корпус 2
 - Дата обновления информации: 05.08.2019
 - Формат собственности: нет
- Право в собственности:**
 - Имя: О.И. Иванов
 - ИНН: 77-77-1403012011-249 от 30.09.2011 (аренда)
- Общие сведения:**
 - Имеет объект на публичной кадастровой карте
 - Сформировать выписку
 - Функция и категория участка
 - Сформировать новый запрос

On the right side of the page, there is a "СЕРВИСЫ" (SERVICES) menu with the following items:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Действия с объектами в режиме online
- Примеры электронных документов
- Сервис: бухгалтерия и налоги
- Публичная кадастровая карта
- Получить сведения из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Карты и картографические материалы
- Сервис для взаимодействия с государственными органами

cian.ru/sale/commercial/198630696/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценка Коммерческая Ипотека ГИИС

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮЗАО > Замоскворецкий район > Северная Савва-Толстовская > Азовская ул. дом.

15 июн. 11:11 707 просмотров: 0 за сегодня

Здание, 1 800 м²

Москва ЮЗАО р-н Замоскворецкий Азовская ул. 35К3 на карте

М. Севастопольская - 6 мин. пешком М. Каховская - 8 мин. пешком
М. Чертановская - 11 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



10 фото

1 800 м² Площадь 2 этажа Этажность

Продается здание по адресу г. Москва ул. Азовская д.35 к.3. Территория прилегающая к зданию находится в аренде. Плюс: все кабинеты готовы под офис, паркинг, охрана, намеры наблюдения, кондиционеры. Большой спрос на съем помещений в аренду, в 5 минутах от метро, нет конкуренции в этом районе. Так же есть проект, с помощью которого можно увеличить площадь здания на 1600 кв.м: так же возможен снос и стройка нового жилья. Все вопросы по телефону.

250 000 000 руб. 139 889 руб/м²

PRD ID 61103 Еще 12 объектов +7 901 129-96-29

SMS и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Звоните. В объявлении показан предварительный план. Пожалуйста, обратите, что вышты это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщения

300 м. «Сурьберг» - кирпич/проектирование Продажа помещений от 100 000 руб./м² в Солнечно. Площадь от 75,0 м². Высота потолков от 3,5 метра и стальной фасад. Тихие условия работы: ипотека и рассрочка. Гостевой паркинг. +7 495 125 12 28

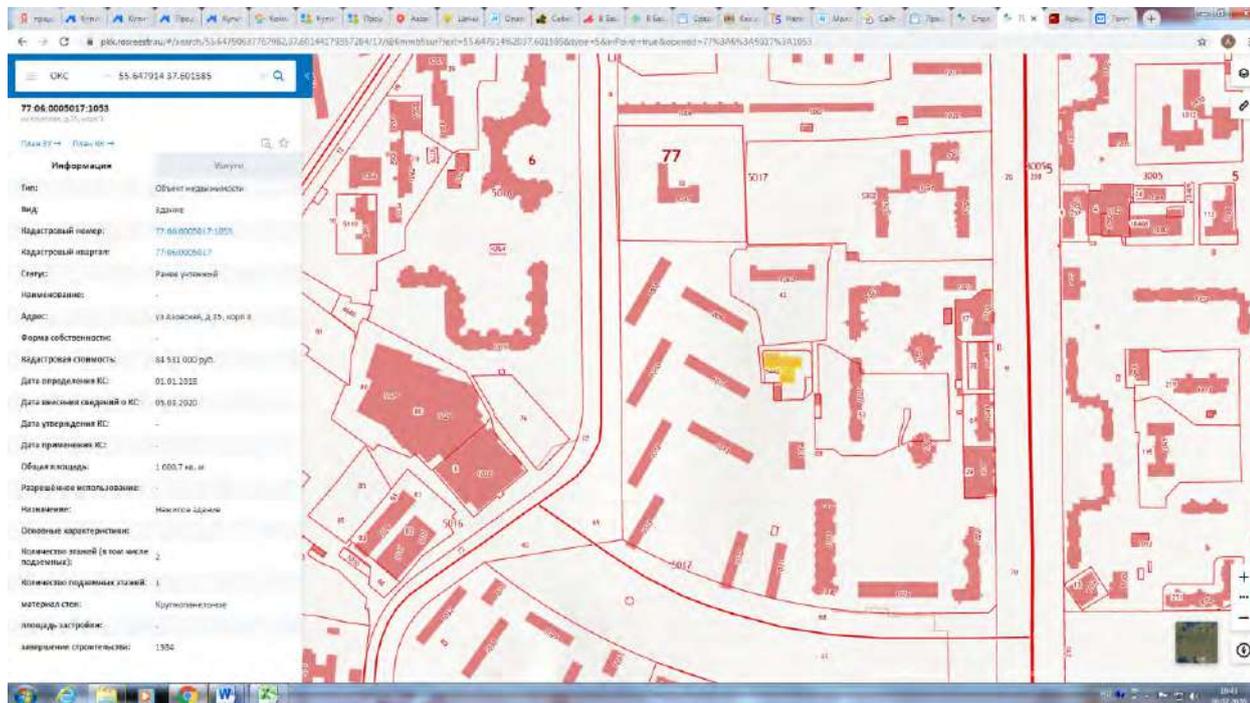
История от ПАО «Ипотечный коллективный банк» Площадь 11975 кв.м. 20.02.2014. Раскрыты подробности застройщика ООО «ЮЛОН». Прямые договоры на сайте наш.дом.рф

Продано от 40,5 м² Цена от 100 000 руб./м² Сдача 5% Консервация помещений на первом этаже с внутренним и внешним паркингом. +7 495 129 55 69

ООО «АДЛ» - ПО «АДЛ DEVELOPMENT». Аренд. до 31.07.2030. Подробная информация на www.адр.рф

Деловой центр JAZZ Продажа офиса от 25 кв.м до 300 м². Последней выдана этаж, больше всего 300 м² от метро. +7 495 135 04 01

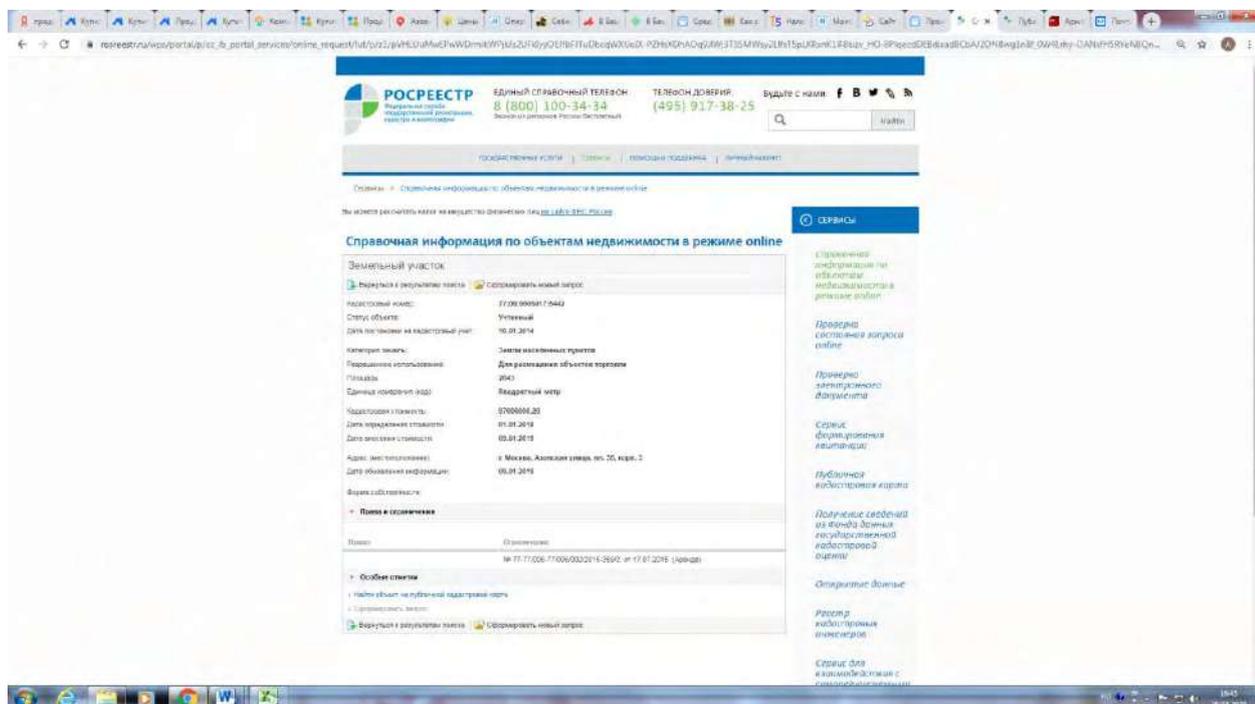
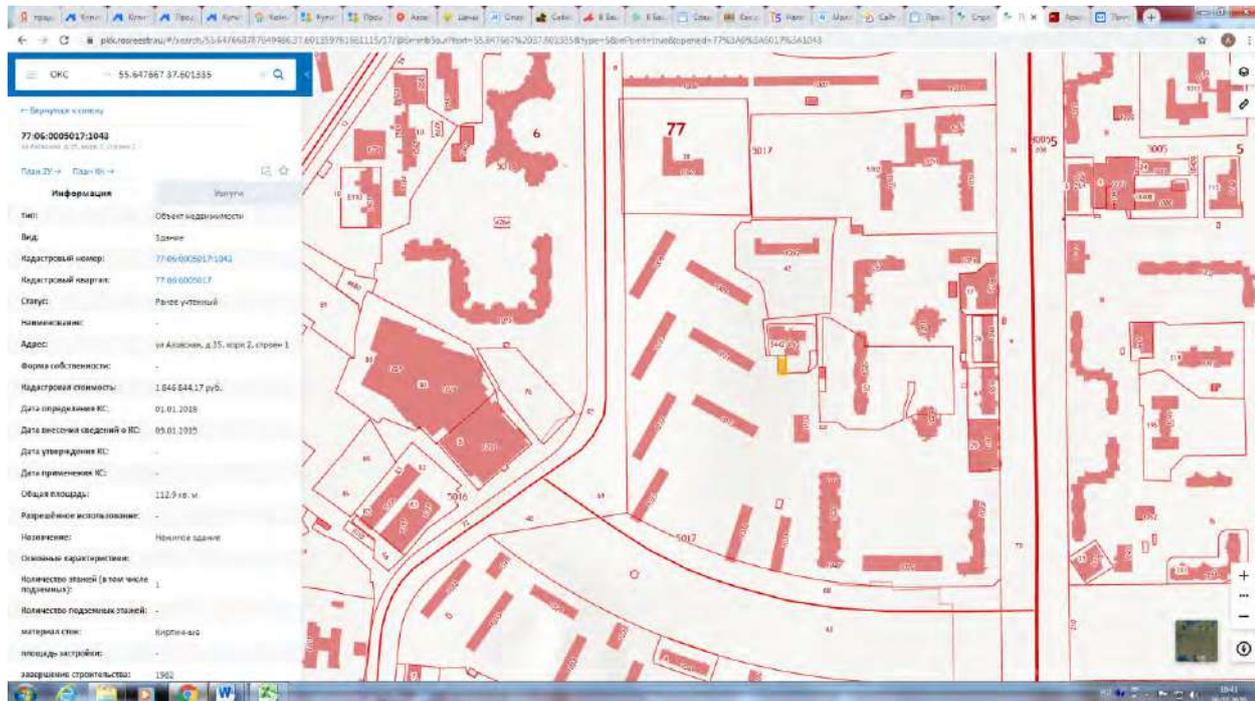
ОСЗ, качество отделки стандарт, парковка, расположено внутриквартально



77.04.005017.1053

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77.04.005017.1053
Кадастровый извращ:	77.04.005017
Статус:	Ранее утеряны
Наименование:	-
Адрес:	ул. Азовская, д. 35, корпус 3
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	84 511 000 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в КС:	09.03.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата прекращения КС:	-
Общая площадь:	1 000,7 кв. м
Разрешенное использование:	-
Назначение:	Назначение здание
Основные характеристики:	-
Количество этажей (в том числе подземных):	2
Количество подземных этажей:	1
Материал стен:	Кирпич/бетонные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1904



The screenshot shows the website of ROSREESTR (Federal Service for Technical Regulation). The main header includes the logo, contact information (8 (800) 100-34-34), and a search bar. The page title is "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online".

The main content area displays information for a specific land plot:

- Земельный участок**
- Функция и категория земель: **7708/00001/08** (Сохранивать новый запрос)
- Статус участка: **Работы выполнены**
- Дата постановки на кадастровый учет: **01.01.2017**
- Категория земель: **Земли населенных пунктов**
- Предназначение использования: **Для размещения объектов складского назначения**
- Площадь: **740**
- Самостоятельный вид: **Плодородный слой**
- Коды кадастра (плотность): **770201,2**
- Дата кадастровой оценки: **01.01.2018**
- Дата введения в эксплуатацию: **01.01.2018**
- Адрес (местоположение): **г. Москва, ул. Ассольки, вл. 35, корпус 2, стр. 1**
- Дата обновления информации: **05.04.2019**
- Формат собственности: **государственная**

Below the main information, there is a section for "Права и ограничения" (Rights and encumbrances) with a table showing a mortgage (ипотека) on the land plot, dated 05.04.2011.

On the right side, there is a "СЕРВИСЫ" (SERVICES) menu with the following options:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Действия с объектами в режиме online
- Примеры заполнения документов
- Сервис: бухгалтерская отчетность
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытие данных
- Карты и картографическая информация
- Сервис для взаимодействия с государственными органами

**Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице,
с которым Оценщик заключил трудовой договор**



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00015/5-08**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит - безопасность»
Местонахождение: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, д.24 ИНН 0275018010 КПП 027401001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

Страховая сумма по всем страховым случаям:

В период с «04» марта 2015г. по «15» февраля 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «16» февраля 2016г. по «03» марта 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2016г. по «15» сентября 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «16» сентября 2016г. по «03» марта 2017 г. страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2017г. по «03» марта 2018 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2018г. по «03» марта 2019 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2019г. по «29» сентября 2019 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «30» сентября 2019г. по «08» апреля 2020 г. страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «09» апреля 2020г. по «03» марта 2021 г. страховая сумма составляет 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек»

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере:

В период с «04» марта 2015г. по «15» февраля 2016 г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «16» февраля 2016г. по «03» марта 2016 г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;

Полис № 8491R/776/00015/5-08

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



В период с «04» марта 2016г. по «15» сентября 2016г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «16» сентября 2016г. по «03» марта 2017г. - 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2017г. по «03» марта 2018г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2018г. по «03» марта 2019г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «04» марта 2019г. по «29» сентября 2019г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «30» сентября 2019г. по «08» апреля 2020г. - 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек»;
В период с «09» апреля 2020г. по «03» марта 2021г. - 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек»

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу **00 часов 00 минут** с «04» марта 2015г. и действует по 23 часа 59 минут «03» марта 2021г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/ или не позднее трех лет с даты его окончания.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Д.В. Романов/

М.П.

Страхователь:
ООО «Аудит - безопасность»



/Н.К. Кузнецова/

М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва

«09» апреля 2020 г.

Полис № 8491R/776/00015/5-08



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Оренбург

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Оренбургский государственный
университет"

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 0660874

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 24 июня 2008 года

Шамсутдиновой
Алесе Радиковне

ПРИСУЖАЕТА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ЭКОНОМИСТ
по специальности
«Финансы и кредит»



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 080782, 10 июля 2008 года

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Фамилия, имя, отчество

Шамсутдинова Алеся Радиковна

Дата рождения

24 января 1986 года

Предыдущий документ об образовании

аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году

Вступительные испытания **прошла**

Поступил(а) в

2003 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет» (очная форма)

Завершил(а) обучение в

2008 году в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет» (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность **Финансы и кредит**

Специализация **Оценка собственности**

Курсовые работы:

Экологические аспекты развития экономики, отлично

Банковская система и рынок кредита, отлично

Расходы государственного бюджета и их социально-экономическая направленность, отлично

Содержание отчетности в трудовых ресурсах и ее анализ, отлично

Финансовые аспекты реорганизации предприятия, отлично

Правовое обеспечение инвестиционной деятельности, отлично

Стоимостная оценка коммерческой эффективности инвестиционных проектов, отлично

Практика:

Производственная, 2 недели, отлично

Преддипломная, 12 недель, отлично

Итоговые государственные экзамены:

Итоговый государственный экзамен по специальности, отлично

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему «Стоимостной подход к оценке коммерческой эффективности инвестиционных проектов», 12 недель, отлично

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Оренбург

Государственное
образовательное учреждение
высшего профессионального
образования
«Оренбургский
государственный
университет»

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ

№ **ВСА 0660874**

080782

(регистрационный номер)

10 июля 2008

года

(дата выдачи)

Решением
Государственной
аттестационной
комиссии

24 июня 2008

от _____ года

присуждена
квалификация
ЭКОНОМИСТ

по специальности

«Финансы и кредит»

Ректор

Декан

Секретарь





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Шамсутдинова Алеся Радиковна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8005 № 996495, выдан 02.02.2006г.

ОВД г. Кумертау Респ. Башкортостан

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » апреля 2010г., регистрационный № 006541

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

Выдано « 29 » апреля 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026067 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Исх. № 1475 /320-РО
 от «17» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет направлено всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО в установленном порядке.



Исполнительный директор РОО

С.Д.Заякин



Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АССОЦИАЦИЯ "РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"
полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3

внесена запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования

"17" июля 2020 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Ассоциация (союзы)
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АССОЦИАЦИЯ "РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	РОО
4	ИНН	8701159733
5	КПП	770101001

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Почтовый индекс	105066
7	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ПЕРЕУЛОК БАСМАННЫЙ 1-й
9	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 2А
10	Корпус (строение и т.п.)	СТРОЕНИЕ 1
11	Офис (квартира и т.п.)	ОФИС 5

Сведения о состоянии юридического лица и регистрирующем органе, в котором находится регистрационное дело, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

12	Сведения о состоянии юридического лица	Действующее
13	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве

1

Сведения о юридических лицах, предшественниках юридического лица при реорганизации, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

Юридическое лицо, правопреемником которого являлось юридическое лицо при создании путем реорганизации в форме преобразования	
14	Полное наименование юридического лица ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"
15	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027700149146
16	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7708022445

Сведения о количестве учредителей (участников) юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

Сведения о количестве учредителей (участников) юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
в том числе		
17	Количество учредителей (участников) - всего	2
18	юридических лиц	0
19	физических лиц	2
20	прочих	0

Сведения об учредителях (участниках) юридического лица - физических лицах, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

Сведения об учредителях (участниках) юридического лица - физических лицах, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц	
1	
21	Причина внесения сведений Возникновение у участника обязательственных прав в отношении юридического лица
Данные учредителя (участника) - физического лица	
22	Фамилия АРТЕМЕНКОВ
23	Имя ИГОРЬ
24	Отчество ЛЬВОВИЧ
25	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 77340039974
26	ИНН ФЛ по данным ЕГРН 77340039974
2	
27	Причина внесения сведений Возникновение у участника обязательственных прав в отношении юридического лица
Данные учредителя (участника) - физического лица	
28	Фамилия НЕЙМАН
29	Имя ЕВГЕНИЙ
30	Отчество ИОСИФОВИЧ
31	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 771400260778
32	ИНН ФЛ по данным ЕГРН 771400260778

Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

33	Количество	1
----	------------	---

Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

34	Причина внесения сведений Возложение полномочий
35	Фид. должность Руководитель юридического лица
36	Должность ПРЕЗИДЕНТ
37	Фамилия КОЗЫРЬ
38	Имя ЮРИЙ
39	Отчество ВАСИЛЬЕВИЧ
40	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 504601115511
41	ИНН ФЛ по данным ЕГРН 504601115511

2

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

42	Количество видов экономической деятельности	1
43	Код по ОКВЭД	94.12
44	Тип сведений	Основной вид деятельности
45	Наименование вида деятельности	Деятельность профессиональных членских организаций
46	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

Сведения о заявителе при данном виде регистрации

47	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
48	Фамилия	ТАБАКОВА
49	Имя	СВЕТИЛАНА
50	Отчество	АЛЕКСЕЕВНА
51	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	772612409990
52	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	772612409990

Сведения о документах, представленных для внесения данных записи в Единый государственный реестр юридических лиц

53	Наименование документа	1	Р12001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ НО ПРИ ПРЕОБРАЗОВАНИИ
54	Документы представлены	2	на бумажном носителе
55	Наименование документа	3	УСТАВ ЮЛ
56	Дата документа	4	03.10.2019
57	Документы представлены	5	на бумажном носителе
58	Наименование документа	6	ПРОТОКОЛ
59	Номер документа	7	5
60	Дата документа	8	03.10.2019
61	Документы представлены	9	на бумажном носителе
62	Наименование документа	10	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА УПРОЩЕННУЮ СИСТЕМУ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
63	Дата документа	11	25.06.2020
64	Документы представлены	12	на бумажном носителе
65	Наименование документа	13	РАСПОРЯЖЕНИЕ
66	Номер документа	14	5788
67	Дата документа	15	14.07.2020
68	Документы представлены	16	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом
 Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве
 наименование регистрирующего органа



" 17 " ИЮЛЯ 2020 года
 (число) (месяц прописью) (год)
 Ведущий специалист-эксперт
 Мансурова Ирина Владимировна
 Подпись, фамилия, инициалы



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	2	0	7	7	0	0	2	4	0	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве



М.А. Мезенцева

Учетный N

7	7	1	4	0	6	4	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



ПОЛИС № 2719 PL 0041 DO
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

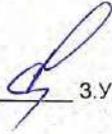
г. Уфа

"10" декабря 2019 г.

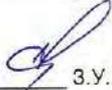
Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице директора Уфимского филиала Ахмерова Иршад Марсовича, действующего на основании доверенности №Ф-502/19 от 16.09.2019г., с одной стороны, и,

Шамсутдинова Алеся Радиковна, именуемая в дальнейшем "Страхователь", действующая на основании паспорта 8005 № 996495 дата выдачи: "02" февраля 2006г. ОВД г. Кумертау по Республике Башкортостан с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании заявления на страхование от "06" декабря 2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом СРО ООО «Российское общество оценщиков»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 15 декабря 2019г. и действует по 14 декабря 2020г. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) «агрегатная» на весь срок страхования
6. Лимиты ответственности	Не предусмотрены

Ответственное лицо  З.У. Филатенкова

7. Страховая премия (размер)	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
Порядок уплаты:	<input checked="" type="checkbox"/> единовременно
Первый / единовременный взнос:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек Оплачена «06» декабря 2019г. п/п№695
Остальные взносы:	Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии указаны в п. 10.1 настоящего Полиса.
8. Страховые выплаты	<p>В соответствии с Правилами.</p> <p>При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, необходимо сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88 либо обратиться в ближайший Филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/contacts/.</p> <p>8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из предоставленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. <p>Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта..</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового</p>

Ответственное лицо  З.У. Филатенкова

- 9. Внесение изменений и прекращение договора страхования
- 10. Прочие условия

случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

В соответствии с Правилами

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.
При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

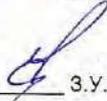
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос, наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает

Ответственное лицо  З.У. Филатенкова

Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии.

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по почте; по электронной почте;

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путём переговоров.

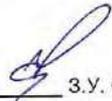
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "06" декабря 2019 г.
3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организаций, объединяющих страховые организации.

<p>Страхователь Шамсутдинова Алеся Радиковна Правила вручены Страхователю</p>	<p>Страховщик АО «СОГАЗ»</p>
<p>Адрес местонахождения: Республика Башкортостан, с. Ира, ул. 70 лет Октября, 13 Паспорт серия: 8005 № 996495 дата выдачи: "02" февраля 2006г. ОВД г. Кумертау по Республике Башкортостан Код подразделения 022-019 Дата рождения 24.01.1986 г.</p>	<p>Адрес места нахождения Уфимского филиала АО «СОГАЗ»: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Чернышевского, 97 Получатель: АО «СОГАЗ» ИНН/КПП 7736035485/997950001 Банк получателя: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва БИК 044599132 к/сч 30101810400000000132 р/с 40701810699010270001 Телефон: (347) 229-90-04</p>
<p> / А.Р. Шамсутдинова / М.П. (подпись)</p>	<p> / М. Ахмеров /</p>

Ответственное лицо  З.У. Филатенкова