



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №08/77-03-2019

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г.
МОСКВА, Р-Н ЗАПАДНОЕ ДЕГУНИНО, КОРОВИНСКОЕ Ш., Д.
35А**

ЗАКАЗЧИК: ОАО «МОСКАССЗАВОД»

ДАТА ОЦЕНКИ: 02 АПРЕЛЯ 2019 Г.

Москва 2019 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету №08/77-03-2019 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

В соответствии с договором № 10/77-03-2019 от 01.03.2019 г., Оценщиком ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов недвижимости для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Датой оценки (датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) является 02 апреля 2019 года. Дата составления отчета 12 апреля 2019 года.

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

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра и предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, по состоянию на 02 апреля 2019 г., без учета НДС округленно составляет:

**254 545 833,33 (Двести пятьдесят четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч
восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки РФ, в том числе:**

№№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1054	5459	169 148 800,00	140 957 333,33
2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1055	27	836 600,00	697 166,67

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино,
Коровинское ш., д. 35а

№№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	464	14 377 200,00	11 981 000,00
4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	146,7	4 545 500,00	3 787 916,67
5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	108,5	3 361 900,00	2 801 583,33
6	Право аренды земельного участка	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3602	7778	113 185 000,00	94 320 833,33
Итоговая величина рыночной стоимости комплекса объектов, руб.					305 455 000,00	254 545 833,33

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

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

Генеральный директор
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
12 апреля 2019 года.



/О.В. Перепечко/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	14
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
11. АНАЛИЗ РЫНКА.....	28
11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ 2019 ГОДА. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ	28
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	47
11.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 2018	48
11.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	63
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	69
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	70
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	89
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	105
16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	110
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	111

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета об оценке	08/77-03-2019				
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 10/77-03-2019 от 01.03.2019 (далее – Договор)				
Состав объекта оценки, месторасположение	№ №	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1054	5459
	2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1055	27
	3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	464
	4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	146,7
	5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	108,5
	6	Право аренды земельного участка	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3602	7778
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.				

Согласование результатов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость, полученная различными подходами, руб.						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				доходный	вес	сравнительный	вес	затратный	вес	
1	Административно-офисный комплекс	6 205,20	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	313 947 000	0,347	300 942 000	0,653	Обоснованно не использовался	305 455 000	
ИТОГО по объекту оценки, с учетом НДС									305 455 000,00	
ИТОГО стоимости права аренды земельного участка									113 185 000,00	
ИТОГО по объекту оценки с НДС и без учета стоимости права аренды земельного участка									192 270 000,00	

№№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1054	5459	169 148 800,00	140 957 333,33
2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1055	27	836 600,00	697 166,67
3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	464	14 377 200,00	11 981 000,00
4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	146,7	4 545 500,00	3 787 916,67
5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	108,5	3 361 900,00	2 801 583,33
6	Право аренды земельного участка	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3602	7778	113 185 000,00	94 320 833,33
Итоговая величина рыночной стоимости комплекса объектов, руб.					305 455 000,00	254 545 833,33

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2. Задание на оценку

Объект оценки		Административно-офисный комплекс зданий с участком по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а		
№№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1054	5459
2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1055	27
3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	464
4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	146,7
5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	108,5
6	Право аренды земельного участка	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3602	7778
Правообладатель		ОАО «МОСКАССЗАВОД» ИНН: 7743611468, ОГРН: 5067746654333, дата гос.регистрации: 15.09.2006; адрес места нахождения: г.Москва, шоссе Коровинское, д 35А		
Наличие ограничений (обременений) права		Не зарегистрировано		
Имущественные права на Объект оценки		Право собственности на нежилые здания принадлежит ОАО «МОСКАССЗАВОД» В отношении земельного участка – Долгосрочная аренда с 28.05.2015 до 22.01.2064. Договор аренды земельного участка №М-09-046728 от 29.04.2015 г.		

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности в отношении нежилых зданий и в отношении земельного участка – право аренды. Ограничения (обременения) права – не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	– предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; – результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -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.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	02 апреля 2019
Срок проведения оценки	Не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой документации и информации или с момента поступления оплаты от Заказчика на счет Исполнителя в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по оценке (что наступит позднее)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	– ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета – Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации – ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в

	<p>отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально</p> <ul style="list-style-type: none">– Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии– Копии представленных документов соответствуют оригиналам– Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК– От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда– Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно– ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в отчете об оценке выводов– Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку– Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки– Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев– Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях РФ
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г.

	<p>№ 298;</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;</p> <p>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;</p> <p>6. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик</p>
--	---

Источник: договор № 10/77-03-2019 от 01.03.2019

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"
Сокращенное наименование	ОАО «МОСКАССЗАВОД»
ОГРН	1037739161525
Дата присвоения ОГРН	15.09.2006 г.
Реквизиты	ИНН: 7743611468
Место нахождения Общества	г.Москва, шоссе Коровинское, д 35А

Табл. 4. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-002784/18, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2018г. по 31 октября 2019 г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора. - Оценщик не является кредитором Заказчика. - Заказчик не является кредитором Оценщика. - Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.) - Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки. - Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела - Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.

	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика. - Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком. - Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.
--	---

Табл. 5. Сведения об Оценщиках

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Леонов Никита Андреевич. Диплом о профессиональной переподготовке 772400404067, выдан 07.02.2014г. НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006057-1 от 16 марта 2018 г. Леонов Никита Андреевич – член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №193. Номер контактного телефона: 8(4832) 52-11-52, 89206078634 Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru, leonike86@mail.ru</p>
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	<p>СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7, телефон: 8(495) 1079370 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 17, 23.12.2016.</p>
Страхование ответственности:	<p>Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СОАО «ВСК»: Страховой полис №180E0B4070582 от 27.09.2018.. Срок действия договора с 28 сентября 2018 г. по 27 сентября 2019 г., страховая сумма 300 000,0 руб.</p>
Стаж в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2008г
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №б/н от 01.03.2011г.

Табл. 6. Сведения о дополнительно привлекаемых организациях и специалистах

Дополнительно привлекаемые организации и специалисты	Для оказания услуг по оценке и составления настоящего отчета дополнительные организации и специалисты не привлекались
--	---

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст.

4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

– Оценщик не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях РФ

– Стоимость объектов оценки определяется с учетом неотделимых улучшений, перечень которых приведен в разделе 9. Описание объектов оценки

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
5. Свод стандартов оценки СРО СФСО.

Перечень нормативных правовых актов

6. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
7. Земельный кодекс РФ
8. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
9. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение Договора

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

3. Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

4. Определение условий проведения оценки и допущений

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

5. Анализ рынка

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

8. *Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки*

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

9. *Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки*

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

10. *Составление и передача Заказчику Отчета*

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009 г с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

Специализированная и справочная литература

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;

- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018;
- Сборник рыночных корректировок СРК-2018, / Яскевич Е.Е., Москва, 2018;

Периодическая информация, информация из Интернет

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosrealt.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Договор аренды земельного участка №М-09-046728 от 29.04.2015 г.;
- Инвентаризационная опись основных средств от 31.01.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5035/2018-132 от 13.11.2018 г.;
- Выписка из технических паспортов на здание.
- Экспликации нежилых помещений

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Табл. 7. Перечень использованных при проведении оценки данных и их источники

Использованные данные	Источник информации
Средняя эффективная доходность к погашению по долгосрочным ГКО-ОФЗ	http://www.rusbonds.ru
Типичные сроки эксплуатации конструктивных элементов и зданий	Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003
Затраты на инженерное обеспечение объектов	Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018
1) Скидка на торг при продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости 2) Корректировка на масштаб 3) Корректировка на техническое состояние 4) Процент операционных расходов; 5) Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017
Корректирующие коэффициенты: - на площадь земельного участка; - на передаваемые имущественные права; - скидка на торг для земельных участков	Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018; Сборник рыночных корректировок СРК-2018, / Яскевич Е.Е., Москва, 2018

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором

аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а.

Осмотр Объекта оценки произведен на 02 апреля 2019г.

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих / правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Право собственности на здания: ОАО «МОСКАССЗАВОД»

Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5035/2018-132 от 13.11.2018 г.

Более подробное описание объекта недвижимости представлено ниже.

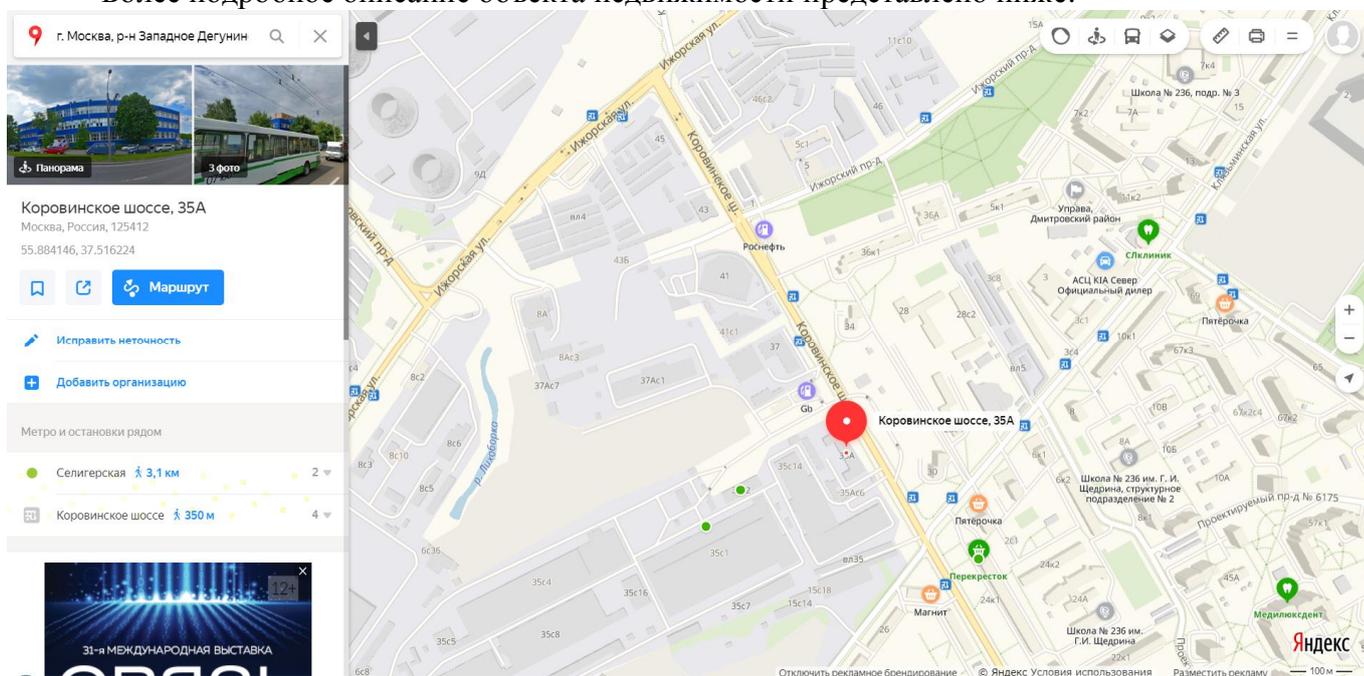


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки

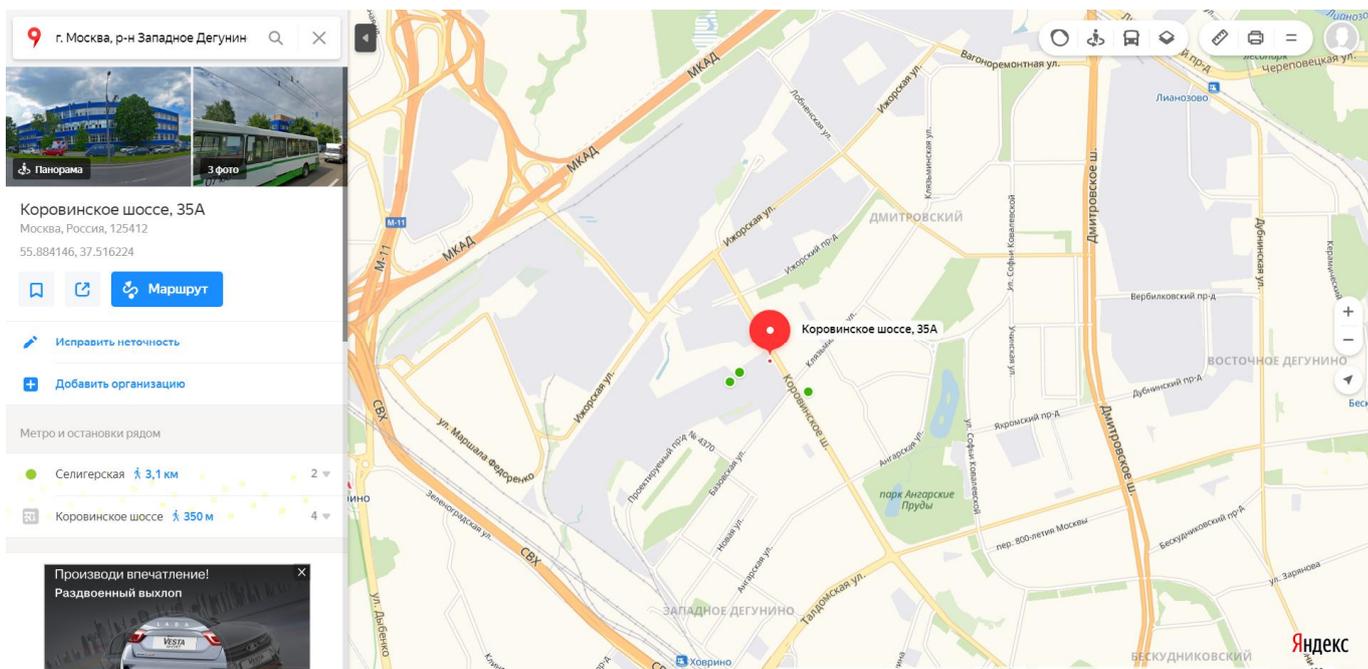


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки

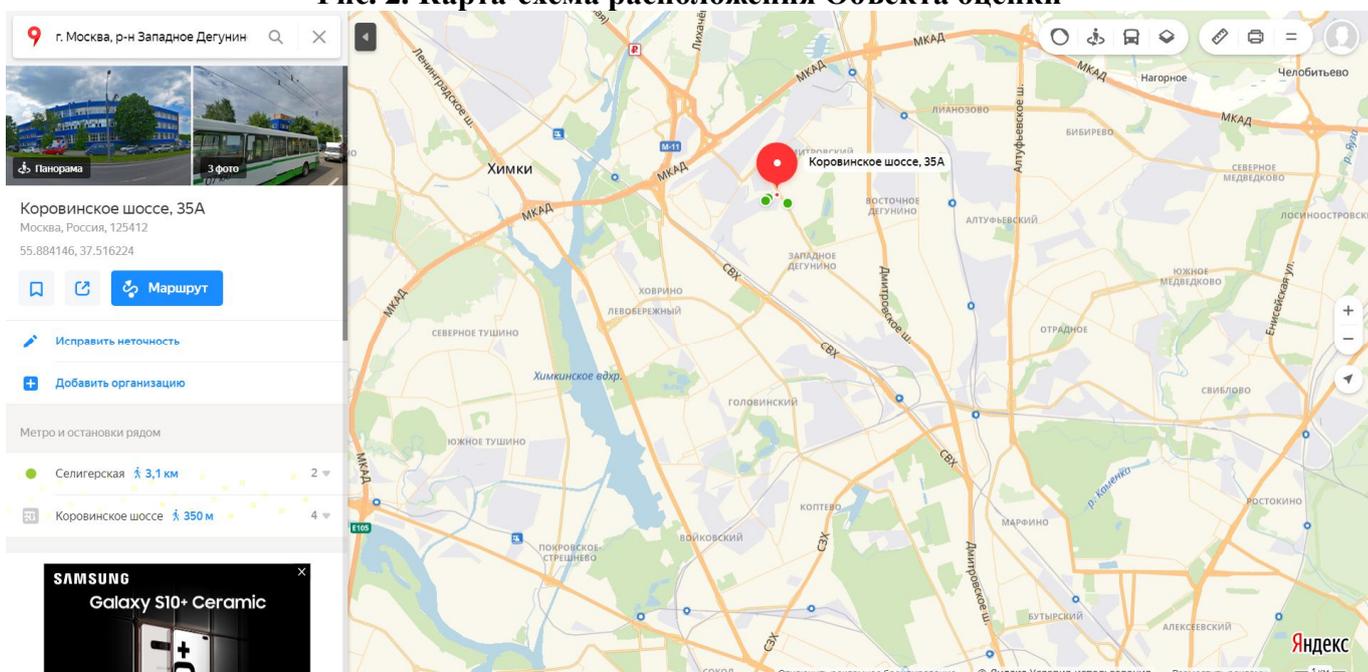


Рис. 3. Карта-схема расположения Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой административно-складской комплекс. Расположен комплекс зданий в CAO г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а.

Здания располагаются на огороженной территории на первой линии Коровинского шоссе, транспортная доступность высокая. Объект оценки расположен в удалении от станции метрополитена «Селигерская» (примерно 2,7 километра).

Интенсивность движения пешеходов и автотранспорта – отличная.

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москва.

Сокращённое название — CAO. В округе расположено 8 крупных промышленных зон. Округ имеет свои гербовую эмблему и флаг. Административный округ включает в себя 16 районов города.

Население - 1 176 611 человек.

Районы CAO:

№ п.п.	Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²	Средняя жилплощадь на человека м ² / чел
1	Аэропорт	Аэропорт	458	76,5	16703,6	1671	21,84
2	Беговой	Беговое	556	42,7	7679,9	791	18,52
3	Бескудниковский	Бескудниковское	330	75,1	22757,6	1370	18,24
4	Войковский	Войковское	661	66,7	10090,8	1531	22,95
5	Восточное Дегунино	Восточное Дегунино	377	95,3	25278,5	1506	15,8
6	Головинский	Головинское	893	100,2	11220,6	1806	18,02
7	Дмитровский	Дмитровское	729	87,9	12057,6	1366	15,54
8	Западное Дегунино	Западное Дегунино	753	81,5	10411,7	1384	17,65
9	Коптево	Коптево	538	97,4	18104,1	1829	18,78
10	Левобережный	Левобережное	646	51,4	7956,7	967	18,81
11	Молжаниновский	Молжаниновский	2178	3,5	160,7	70	20
12	Савёловский	Савёловское	270	56,9	21074,1	714	12,55
13	Сокол	Сокол	372	57,6	15483,9	1278	22,19
14	Тимирязевский	Тимирязевское	1043	82,8	7938,6	1611	19,46
15	Ховрино	Ховрино	573	81,2	14171,0	2038	25,1
16	Хорошёвский	Хорошёвское	988	59,3	6002,0	2181	36,78

На территории округа расположены станции пяти линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской и Большой кольцевой, а также перегон «Хорошево»-«Окружная» Московского центрального кольца.

В САО расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).

В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.

По территории округа проходят важные транспортные магистрали России:

автомобильная — М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, в черте города (округа) Ленинградское шоссе, а также шоссе: Волоколамское, Дмитровское Международное, Шереметьевское и Машкинское, где проходят автобусные маршруты Мосгортранса и Мострансавто;

железнодорожная — Московского отделения Октябрьской железной дороги с остановочными пунктами: Ховрино, Левобережная, платформы «Планерная» и «Новоподрезково»;

В округе расположен Северный грузовой речной порт и Северный речной вокзал.

В настоящее время на севере Москвы сосредоточено значительное число заводов. Здесь есть пищевая промышленность (коньячный завод КиН, мясокомбинаты Бусиновский и «Ирма», «Мясопродукт-Коровино», рыбокомбинат «Меридиан», Лианозовский молочный комбинат), производство строительных материалов (Трубозаготовительный комбинат, Европсфальт, ДСК-7, бетонный завод ОАО «Моспищестрой», ОАО «МАЗД»), авиационная и космическая промышленность (Российская самолётостроительная корпорация «МиГ», авиационный комплекс им. С. В. Ильюшина, ОКБ Сухого, МПО им. И. Румянцева, ОАО «Дукс», НПП «Темп» им. Ф. Короткова).

Табл. 8. Характеристики местоположения

Наименование характеристики	Характеристика
Транспортная доступность	Транспортная доступность - высокая: объект расположен вблизи от остановки общественного транспорта, в непосредственной близости от оживленной транспортной магистрали (Коровинское шоссе), на первой линии, станция метро «Селигерская» примерно 2,7 километра

Наименование характеристики	Характеристика
Описание состояния прилегающей территории	Проезды и площадки заасфальтированы, территория огорожена
Плотность окружающей застройки, развитость близлежащей инфраструктуры	В ближайшем окружении расположены территории предприятий, жилые многоэтажные дома, торгово-офисные объекты местного значения, социальнозначимые объекты
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки	Наличие хороших подъездных путей, доступность общественного транспорта повышают привлекательность оцениваемого недвижимого имущества.

Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков

9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описания количественных и качественных характеристик зданий и земельного участка представлены в нижеприведенных таблицах.

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

Табл. 9. Характеристика земельного участка

Наименование характеристики	Характеристика
	Земельный участок
Имущественные права, правоустанавливающий документ	Долгосрочная аренда с 28.05.2015 до 22.01.2064. Договор аренды земельного участка №М-09-046728 от 29.04.2015 г.
Правообладатель	Арендатор: ОАО «МОСКАССЗАВОД» ИНН: 7743611468, ОГРН: 5067746654333, дата гос.регистрации: 15.09.2006; адрес места нахождения: г.Москва, шоссе Коровинское, д 35А
Обременения (ограничения)	Не зарегистрировано
Площадь, кв. м	7 778,0 кв.м.
Кадастровый номер	77:09:0002016:3602
Адрес	г Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений гаражей боксового типа (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения помещений и технических устройств тепловых пунктов (1.2.13); объекты размещения организаций розничной торговли непродовольственными группами товаров (1.2.5)
Кадастровая стоимость (удельная / полная) ¹	214 677 544,58 руб.
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием
Форма	Многоугольная, близкая к прямоугольной
Топография	Ровный, без резких перепадов высоты
Подъезд	Хороший
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Благоустройство	Территория благоустроена, огорожена
Сведения об износе и устареваниях	Земельный участок износу и устареваниям не подвергается

¹ Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

Характеристика

Количественные и качественные характеристики земельного участка указаны на основании правоустанавливающего документа:

- Договор аренды земельного участка №М-09-046728 от 29.04.2015 г.

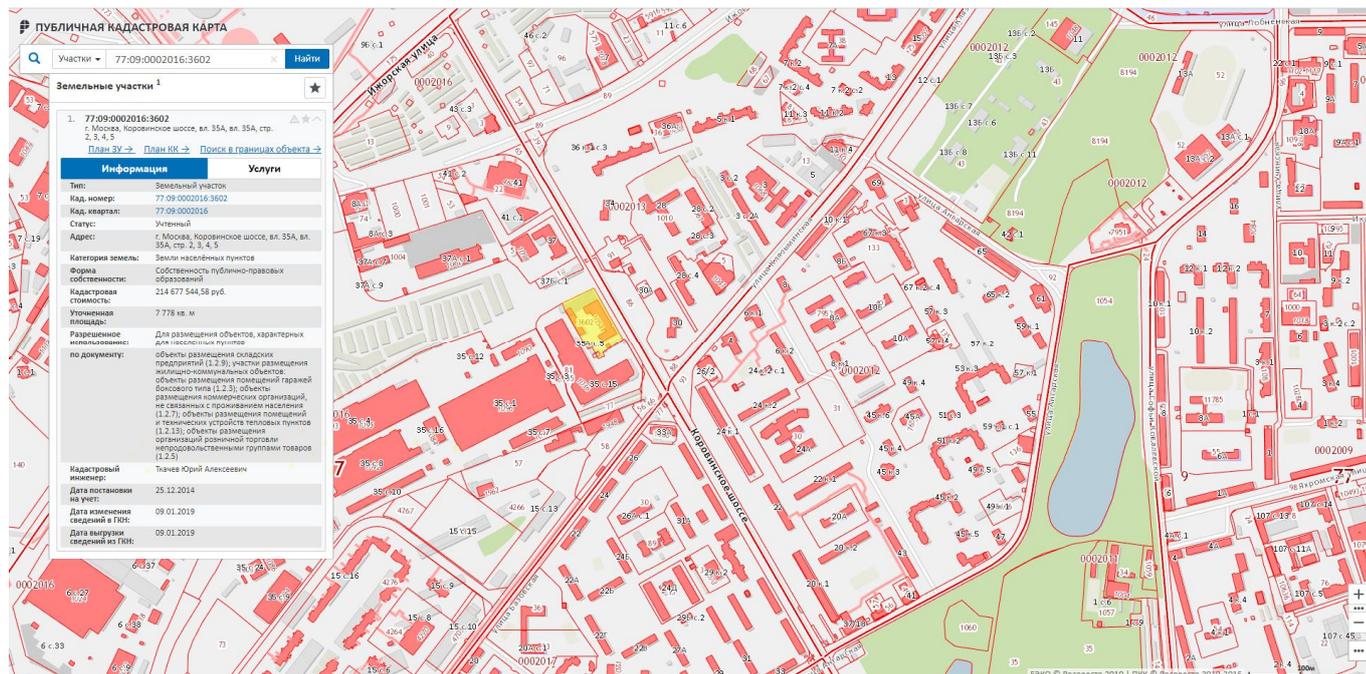


Рис. 3. Схема расположения земельного участка, полученная с сайта

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/>

Табл. 10. Характеристика объектов оценки

Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Кол-во этажей	Ограничения	Конструктивные элементы / Техническое состояние	Назначение / текущее использование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Нежилое здание	5 459,00, в том числе: 2 283,50 кв.м. – административные помещения 3 175,5 кв.м. – производственно-складские помещения	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:000201 6:1054	3, в т.ч. Подземных 1	Не зарегистрированы	Стены кирпичные, частично вентилируемый фасад Окна – ПВХ, деревянные Двери – ПВХ, металлические и деревянные Отделка административной части – стандартная офисная отделка класса С Отделка производственно-складской части – стандартная Техническое состояние - хорошее	Административно-производственное здание	318 111 651,92	216 484 088,48
Нежилое здание	27,0	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:000201 6:1055	1	Не зарегистрированы	Стены кирпичные Двери металлические Отделка - стандартная Техническое состояние	Производственно-складского назначения	1 092 937,59	737 750,54

Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер	Кол-во этажей	Ограничения	Конструктивные элементы / Техническое состояние	Назначение / текущее использование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Нежилое здание	464,0	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	1	Не зарегистрированы	Стены кирпичные Двери металлические Отделка - стандартная Техническое состояние	Производственно-складского назначения	17 590 170,40	11 874 949,92
Нежилое здание	146,7	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	2, в т.ч. Подземных 1	Не зарегистрированы	Стены кирпичные Двери металлические Отделка - стандартная Техническое состояние	Производственно-складского назначения	5 711 120,49	3 869 011,23
Нежилое здание	108,5	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	1	Не зарегистрированы	Стены кирпичные Двери металлические Отделка - стандартная Техническое состояние	Производственно-складского назначения	4 253 942,14	2 871 643,07
Всего	6 205,2								

Перечень неотделимых улучшений, учитываемых при расчете стоимости объектов оценки.

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инвентарный	Количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
Охранно-тревожная сигнализация в помещении (касса-2 этаж)	2010	281	1	50 281,76	50 281,76
Охранно-тревожная сигнализация в помещении (склад-2 этаж)	2010	282	1	99 890,30	99 890,30
Пожарная сигнализация все помещ.2-го эт.адм.произ.корпуса	2010	283	1	373 383,58	373 383,58
Кондиционер Golden Interstar	2011	296	1	37 288,14	37 288,14
Кондиционер Golden Interstar	2011	297	1	37 288,14	37 288,14

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инвентарный	Количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
Пожарная сигнализация Кор.ш д.35 а (помещение электриков.гараж)	2011	284	1	122 175,33	122 175,33
Пожарная сигнализация автоматич.порошковая по кор.ш.35а (помещение подвал пл.276,5кв.м.)	2012	285	1	229 028,89	229 028,89
Забор сварной на лагах из проф.трубы высотой 2 м,длиной 70 п/м	2012	288	1	368 200,00	368 200,00
Пожарная сигнализация в помещении по кор.ш.д.35а (3-й этаж адм.хоз.корпус отм.+9.600)	2011	286	1	264 044,93	264 044,93
Пожарная сигнализация Коров. ш 35А (холл 1 эт)	2009	277	1	42 920,62	42 920,62
Пожарная сигнализация Коровинское ш. д. 35А (2 эт)	2010	278	1	155 004,39	155 004,39
Кондиционер Golden Interstar	2011	270	1	37 288,14	37 288,14
Кондиционер Golden Interstar	2011	295	1	37 288,14	37 288,14
Пожарная сигнализация в помещении подвала адм.хоз.корпуса по кор.ш.д.35а	2012	274	1	255 513,29	255 513,29
ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ ПО КОР Ш 35А 1-Й ЭТАЖ	2007	275	1	385 651,33	385 651,33
ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ ПО КОР Ш Д 35А 2-Й ЭТАЖ	2007	276	1	597 153,57	597 153,57
ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ ПО КОР Ш Д 35А 3-Й ЭТАЖ	2007	271	1	158 809,74	158 809,74
БУНКЕР-НАКОПИТЕЛЬ	2006	289	1	5 200,00	5 200,00
ВОРОТА ОТКАТНЫЕ С ВЕРХ ПОДВЕСКОЙ 6,6Х4,4 ИЗ ПРОФИЛ	2006	290	1	74 059,32	74 059,32
ВЫВЕСКА "МОСКАССЗАВОД" С ПОДСВЕТКОЙ	2006	291	1	35 881,36	35 881,36
ДВЕРЬ МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ ВХОДНАЯ СО ДВОРА КОР Ш 35 А	2007	293	1	8 500,00	8 500,00
ЛИФТ г/п 2000 кг	1980	279	1	58 813,08	58 813,08
ЛИФТ г/п 2000 кг	1980	280	1	53 761,95	53 761,95
Пожарная сигнализация Коров. ш 35А (коммерч, 3 эт)	2009	272	1	163 348,87	163 348,87
ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ ПО КОР Ш Д 35А 3-Й ЭТАЖ	2007	273	1	158 809,74	158 809,74
Забор сварной на лагах из проф.трубы высотой 2 м,длиной 70 п/м	2012	294	1	368 200,00	368 200,00
Калитка поворотная механическая	---	190	22	107 688,64	107 688,64
Калитка поворотная механическая	---	190	22	117 794,41	117 794,41
Стойка стандартная оконечная	---	191	27	23 566,97	23 566,97
СПЕЦТАРА, БОЧКА ОЦИНКОВ С ЧЕХЛОМ ДЛЯ РТУТНЫХ ЛАМП	---	194,195	2	1 627,12	1 627,12
НАСОС	---	193	1	28 635,59	28 635,59

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (п.10, ФСО N 1)".

Анализ наиболее эффективного использования объекта осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данном случае, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Объектом оценки является административно-производственный комплекс в САО г. Москвы, расположенный в окружении производственно-складских комплексов, Многоэтажной жилой застройки, на оживленной автомагистрали (Коровинское шоссе). С точки зрения физической возможности наилучшим и наиболее эффективным использованием является эксплуатация административно-производственного комплекса.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Объект оценки – административно-офисное помещение. Использование объекта в качестве офисного помещения юридически законно.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Учитывая целевое назначение помещения и его месторасположение, наиболее возможным и максимально эффективным использованием объекта оценки (нежилого помещения) будет являться эксплуатация его в качестве административного помещения.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом совершенно очевидно, что в данном случае, оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные

гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объекта следует принять использование его в качестве административного помещения.

Наиболее эффективный вид использования земельного участка - для эксплуатации административно-офисного здания.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ 2019 ГОДА. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

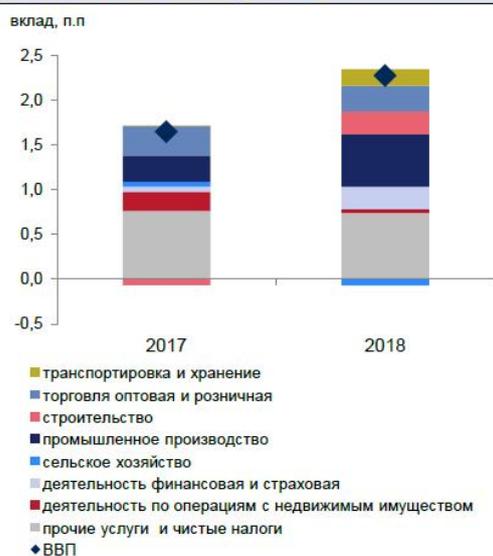
По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

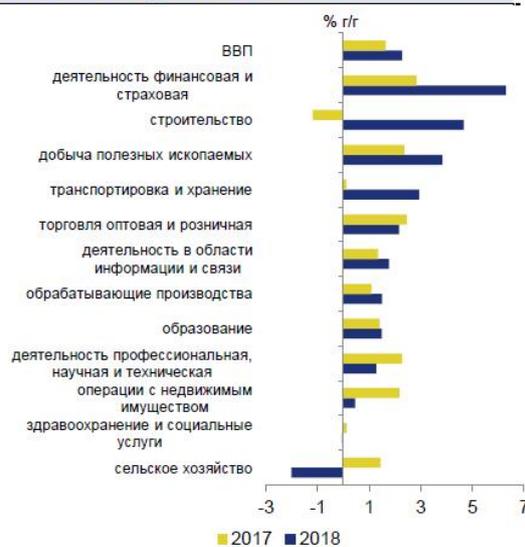
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

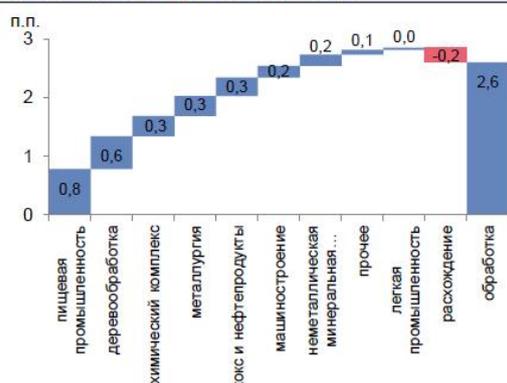
Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска

сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

Итоги года в сельском хозяйстве

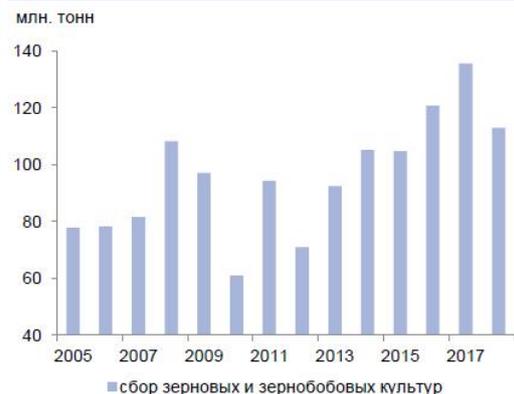
Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необработанных площадей).

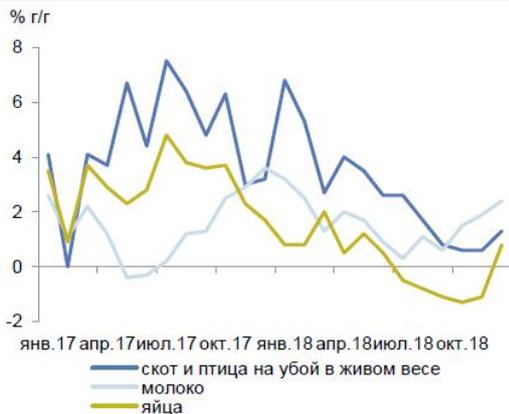
Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году

	2018	2017	2016	2015
Растениеводство, млн. тонн				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	135,5	120,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,3	39,0
подсолнечник	12,6	10,5	11,0	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	13,6	13,6	13,2	13,2
Животноводство				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,9	14,5	13,9	13,4
молоко, тыс. тонн	30,6	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,9	44,8	43,5	42,5

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако

темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).



Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Инвестиции в основной капитал									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,0	0,8	
Строительство									
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
Производство инвестоваров¹									
% к соответствующему периоду предыдущего года	8,4	3,9	3,6	2,3	5,6	13,7	8,9	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,0	-9,4	0,9	2,0	0,9	
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соответствующему периоду предыдущего года	9,0	-1,6	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-3,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
Импорт инвестиционных товаров²									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,8	-0,2	29,9	40,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-6,1	-16,4	-11,3	-9,8	
Грузоперевозки инвест. товаров³									
% к соответствующему периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-6,6	-8,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-5,2	-7,5	-1,9	

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

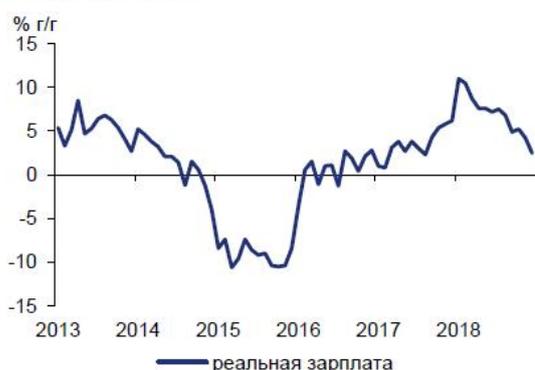
Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

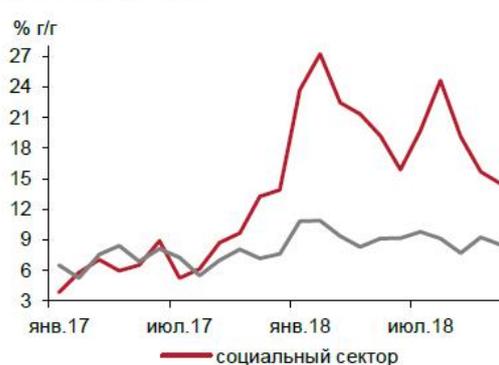
Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился...



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

Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15. ...в условиях стагнации численности рабочей силы



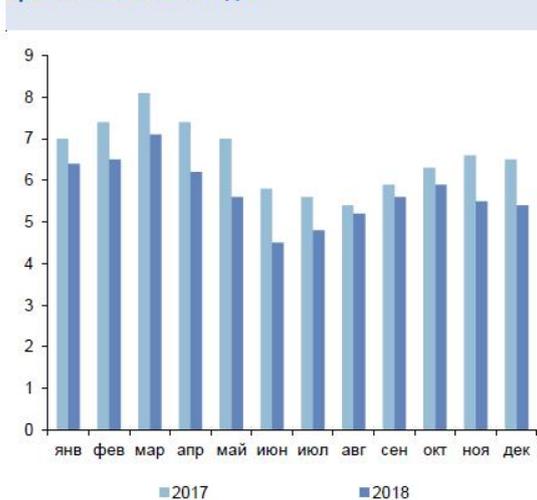
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Рис. 16. За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.
hh-индекс рассчитывается как отношение количества активных резюме к вакансиям. Чем ниже значение индекса, тем выше дефицитность специалистов.

Рис. 17. Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели рынка труда

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	3,8	2,5	4,2	5,2	6,3	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0		
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,5	4,0		
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2/ 0,3 ²	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,6	1,3	0,3/ 2,3 ⁴	-1,2	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0/ 2,1 ¹	-0,5	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,6	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-5,7	-4,6	-6,0	-6,4	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,8/-	4,8/4,8	4,8/4,8	4,8/4,7	4,7/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

4. С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель,

приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...

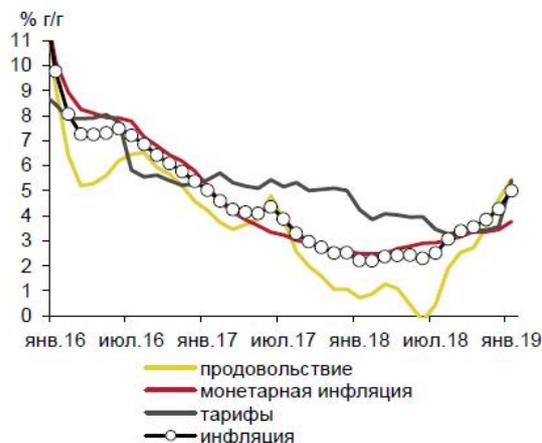
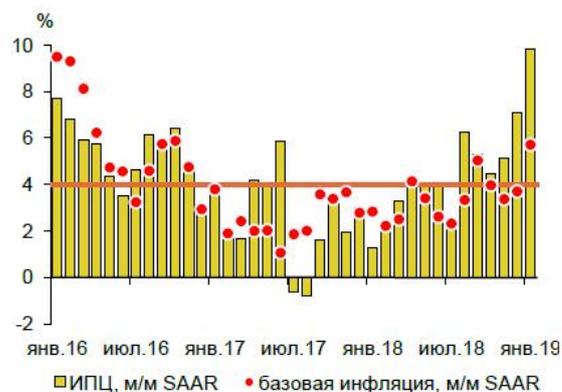


Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.18	ноя.18	окт.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,3	3,8	3,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	4,7	3,5	2,7	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,3	1,7	1,0	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	1,0	0,6	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,1	4,2	4,1	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	3,9	3,8	4,0	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	1,1	0,4	0,0	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,7	3,4	3,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,4	3,4	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-

О динамике доходов населения

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

* Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

* Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при

сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

* Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

* Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

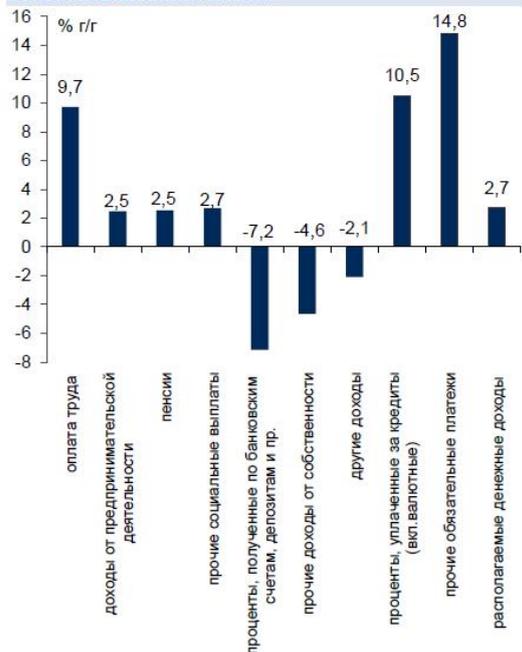
* Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

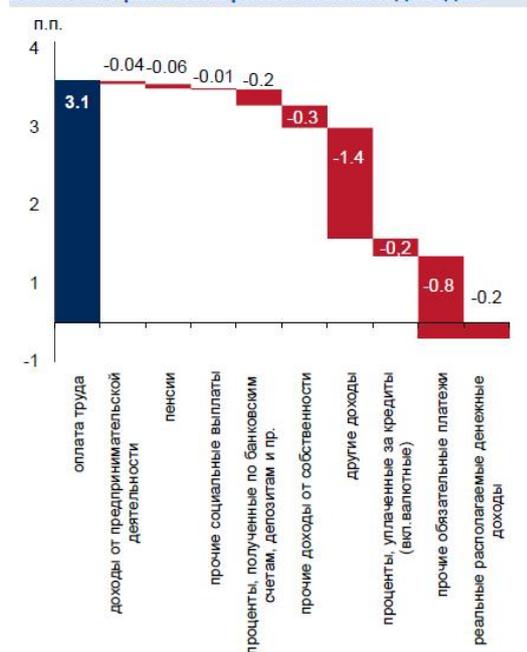
Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.

Рис. 20. Изменение компонент доходов и обязательных платежей...



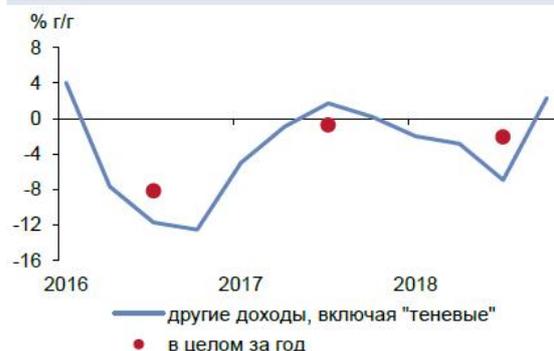
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 21. ... и соответствующие им вклады в изменение реальных располагаемых доходов



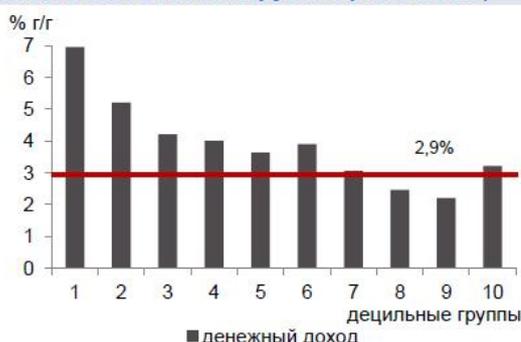
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. Динамика «прочих» доходов



Источник: Росстат, Банк России, расчеты Минэкономразвития

Рис. 23. Динамика среднедушевого денежного дохода по децильным группам (I-III кв. 2018)



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Платежный баланс

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

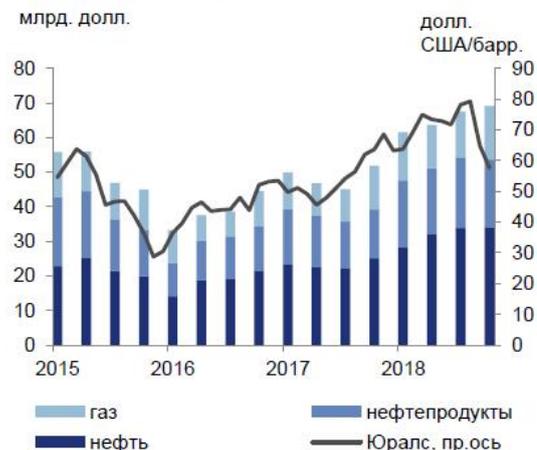
Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Рис. 24. Профицит текущего счета достиг рекордных уровней...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 25. ... благодаря позитивной динамике нефтегазового экспорта



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Нефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного

экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

Рис. 26. Ненефтегазовый экспорт также демонстрировал уверенный рост...



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

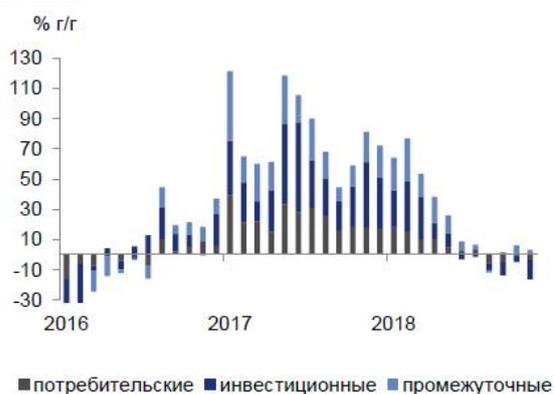
Рис. 27. ...в том числе под влиянием ценового фактора



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта. По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2 кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

Рис. 28. Значимый вклад в сокращение импорта во второй половине 2018 г. внес инвестиционный импорт



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 29. Прочие сектора и банки активно сокращали внешние обязательства



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США (показатель, скорректированный на объем ликвидности в иностранной валюте, предоставленной Банком России кредитным организациям на возвратной основе, на сумму операций по корреспондентским счетам банков-резидентов в Банке России, а также на сумму средств в иностранной валюте, полученных Банком России в рамках операций валютный своп.) (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов. По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом

нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов.

В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост. Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

	2018	4кв18	9м18	6м18	2017	4кв17	9м17	6м17
Счет текущих операций	114,9	38,8	76,1	48,4	33,3	13,5	19,7	22,9
Торговый баланс	194,4	57,0	137,4	89,4	115,4	35,0	80,4	59,7
Экспорт товаров	443,4	122,5	320,9	210,2	353,5	102,6	251,0	166,4
Импорт товаров	249,0	65,6	183,5	120,8	238,1	67,5	170,6	106,8
Баланс услуг	-30,2	-7,6	-22,6	-14,0	-31,1	-8,4	-22,7	-12,8
Экспорт услуг	65,3	16,7	48,7	31,1	57,7	15,4	42,3	27,1
Импорт услуг	95,5	24,3	71,3	45,1	88,8	23,8	65,0	39,9
Баланс оплаты труда	-1,8	-0,6	-1,2	-0,7	-2,3	-0,7	-1,6	-1,2
Баланс инвестиционных доходов	-38,9	-8,0	-31,0	-22,2	-39,8	-10,0	-29,8	-19,0
Баланс ренты и вторичных доходов	-8,6	-2,0	-6,6	-4,2	-8,9	-2,4	-6,5	19,0
Счет операций с капиталом	-0,6	-0,1	-0,4	-0,4	-0,2	0,0	-0,2	-0,1
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	114,3	38,6	75,7	48,0	33,1	13,5	19,6	22,8
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	76,8	30,5	46,4	22,0	12,6	14,3	-1,7	8,9
Сектор государственного управления и центральный банк	6,9	-0,4	7,4	4,5	-13,3	6,7	-20,0	-9,7
Частный сектор	69,9	30,9	39,0	17,5	25,9	7,6	18,3	18,6
Чистые ошибки и пропуски	0,7	-5,6	6,3	4,6	2,2	-2,0	4,1	4,9
Изменение резервных активов*	38,2	2,6	35,6	30,6		-2,7	25,4	18,9
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	67,5	36,5	31,1	11,9	25,2	11,5	13,7	13,3

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

Банковский сектор

Понижительный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Рис. 30. Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности



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

Рис. 31. Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



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

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Рис. 32. Рост депозитной базы в течение 2018 г. опирался на рублевые депозиты



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

Рис. 33. Со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов



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

Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Рис. 34. Расширение корпоративного кредитования наблюдается в широком круге отраслей...



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

Рис. 35. ...и сопровождается девальютизацией кредитной задолженности



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

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рис. 36. Кредиты населению в 2018 г. продолжили расти опережающими темпами



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

Рис. 37. Рост выдачи ипотеки замедляется на фоне приостановки снижения ставок



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

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

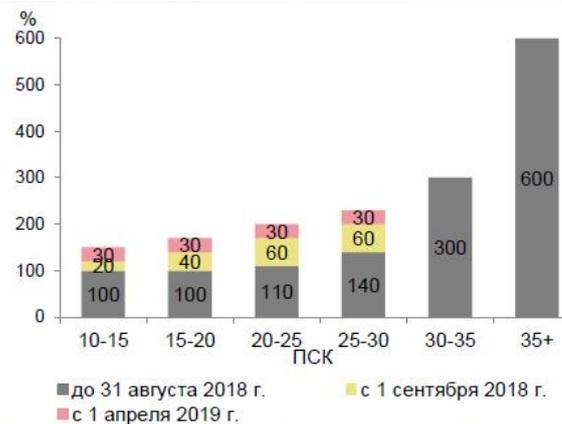
Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20-60 процентных пунктов.

Рис. 38. Портфель потребительских кредитов, кроме ипотеки, в 2018 г. вырос на 1,5 трлн. руб.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 39. Банк России повысил коэффициенты риска по потребительским кредитам



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

Таблица 8. Показатели банковского сектора

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,8	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	5,5	5,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

Глобальные рынки

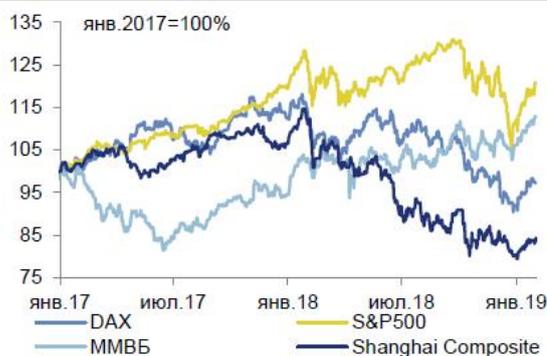
Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения – продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран – крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.

Рис. 40. В 4кв18 на финансовых рынках наблюдалась коррекция...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 41. ...которая затронула и рынки сырьевых товаров



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

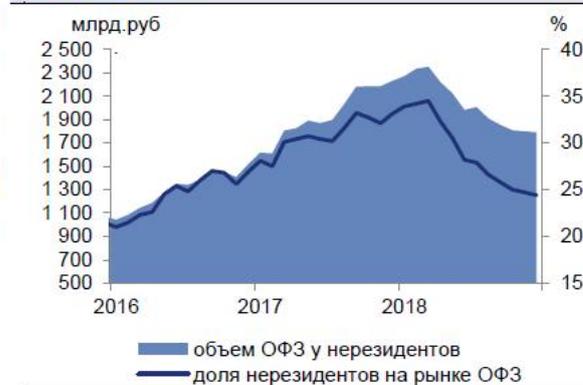
В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Рис. 42. Валюты развивающихся стран в 2018 году продемонстрировали ослабление



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 43. С апреля доля нерезидентов на рынке ОФЗ снижалась



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 % – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр./сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение ОФАС об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «Ер+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Таблица 9. Основные показатели глобальных рынков по состоянию на 31.01.2019

Валютные рынки	Значение	Изменение, %					12 месяцев	
		1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
USD Index (DXY)	95,28	-0,1	-1,4	-0,9	-1,9	-0,9	97,71	88,25
EUR/USD	1,1504	0,2	1,8	0,3	1,7	0,3	1,2555	1,1216
RUB корзина	69,98	-0,4	0,5	-5,2	0,3	-5,2	75,73	61,39
USD/RUB	65,55	-0,1	-0,3	-6,0	-0,5	-6,0	70,59	55,56
EUR/RUB	75,39	-0,4	1,4	-5,2	1,2	-5,2	81,91	68,49
Японская йена (USD/JPY)	108,75	0,3	-0,8	-0,9	-3,7	-0,9	114,55	104,56
Китайский юань (USD/CNY)	6,70	0,2	-1,3	-2,6	-3,9	-2,6	6,98	6,24
Турецкая лира (USD/TRY)	5,23	0,0	-0,7	-1,2	-6,4	-1,2	7,24	3,73
Южноафриканский рэнд (USD/ZAR)	13,38	-0,3	-2,5	-6,8	-9,5	-6,8	15,70	11,51
Бразильский реал (USD/BRL)	3,68	1,3	-2,4	-5,0	-1,2	-5,0	4,21	3,16
Индийская рупия (USD/INR)	71,05	0,1	0,0	1,8	-3,9	1,8	74,48	63,56
Южнокорейский вон (USD/KRW)	1113	0,3	-1,4	-0,3	-2,4	-0,3	1145	1054
Фондовые рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
PTC	1213	1	2	14	8	14	1339	1033
MMBB	2525	1	2	7	7	7	2529	2065
S&P 500	2681	2	2	7	-1	7	2941	2347
DJIA	25015	2	2	7	0	7	26952	21713
FTSE	6942	2	2	3	-3	3	7904	6537
DAX	11182	0	1	6	-2	6	13301	10279
NIKKEI 225	20773	1	1	4	-5	4	24448	18949
Shanghai Composite	2585	0	0	4	-1	4	3495	2441
VIX Index	17,66	-7,7	-6,5	-30,5	-16,8	-30,5	50,30	10,17
Товарные рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
WTI (\$, bbl)	54,52	0,5	2,6	19,2	-17,0	19,2	76,29	42,67
Brent (\$, bbl)	62,07	0,7	1,6	15,4	-17,3	15,4	85,58	50,22
Urals-Mediterranean (\$, bbl)	62,19	0,6	1,7	16,8	-15,0	16,8	85,44	48,87
Золото (\$, oz)	1321,0	0,1	3,1	3,0	8,8	3,0	1365	1160
Серебро (\$, oz)	16,04	-0,1	4,7	3,5	12,6	3,5	17,40	13,90
Медь (\$, t)	6136	1,4	3,6	2,9	2,4	2,9	7348	5725
Никель (\$, t)	12295	1,9	4,9	15,7	7,5	15,7	15693	10475
Алюминий (\$, t)	1910	0,9	1,0	3,4	-2,3	3,4	2718	1786
Пшеница	518	0,2	-0,7	2,9	3,4	2,9	593	439
Долговые рынки (изменения - в базисных пунктах)	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
Russia 42Y, доходность, %	5,16	0	4	-26	-33	3,5	5,67	4,71
UST 2Y, доходность, %	2,50	0	-3	0	-13	0,3	2,97	1,94
UST 10Y, доходность, %	2,67	0	-2	-1	-15	-0,6	3,26	2,54
Russia CDS 5Y, б.п.	132	-2	1	-14	-11	-14	182	100
ОФЗ -26207 (03.02.2027), доходность, %	8,22	-4	0	-48	-40	2,4	9,19	6,91

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки является административно-офисным зданием класса С и относится к сегменту рынка офисных помещений в г. Москва.

11.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 2018²



На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдаются крайне низкие объемы ввода новых объектов. По предварительным итогам объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет. Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком.

С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.

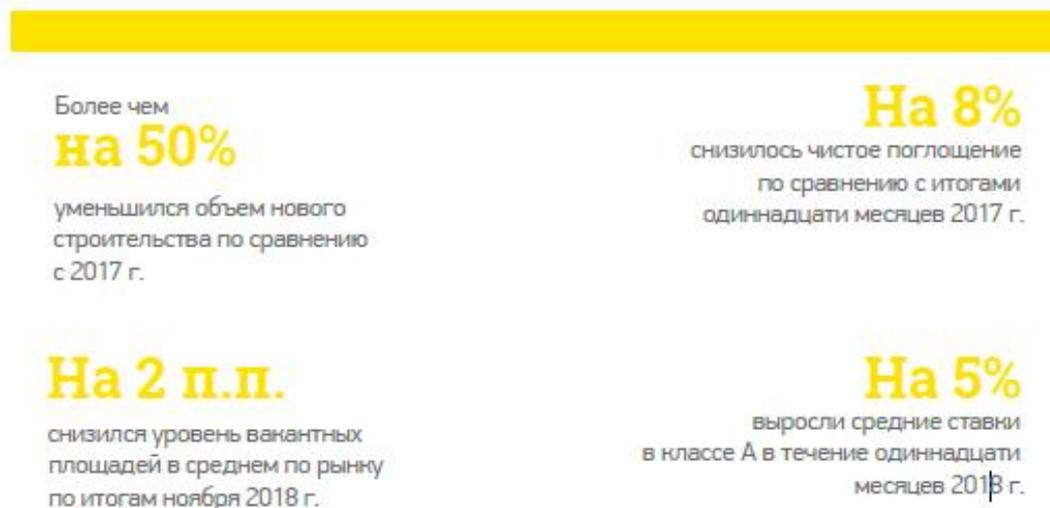
Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. Вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и по итогам ноября достигла рекордных 9,3%.

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на

² <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-predvaritelnye-itogi-2018-goda>

конец ноября достиг 26 200 руб. за кв. м в год.

На фоне главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя». Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

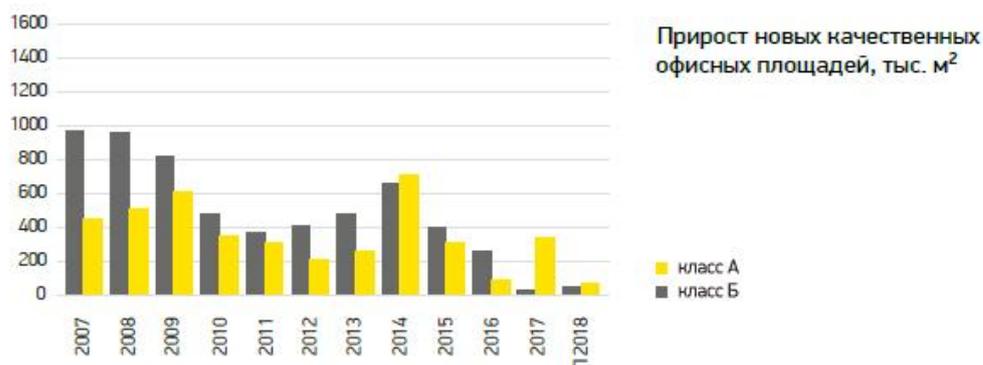


Предложение



По предварительным итогам 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составит 20,6 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса Б+ (7,6 млн. кв. м) и остальные 41% (8,4 млн. кв. м) - классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,1%, тогда как в 2017 г. общий объем предложения на рынке вырос на 2,1%.

В течение двух месяцев последнего квартала в эксплуатацию было введено 47,6 тыс. кв. м офисных площадей, представленными двумя зданиями: БЦ «Амальтея» (офисной площадью 35 тыс. кв. м) на территории инновационного центра Сколково и ТОЦ «Галерея 76» (офисной площадью 12,6 кв. м). Всего за одиннадцать месяцев 2018 г. было введено 142 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, существующие темпы прироста нового предложения продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов.



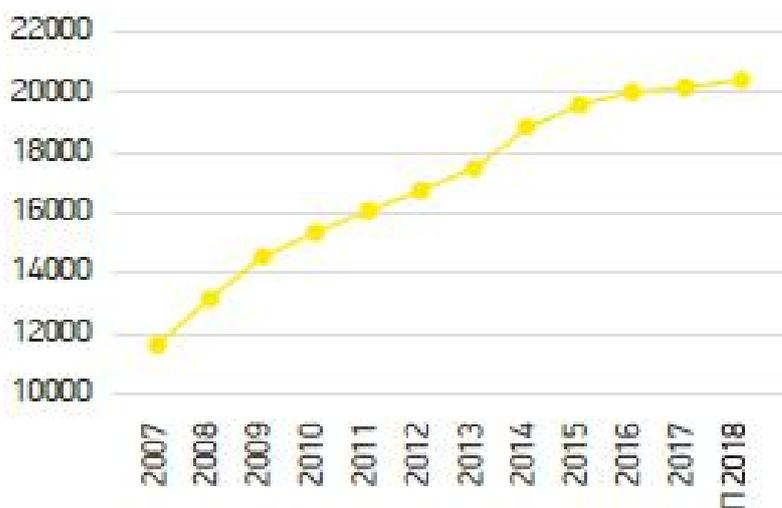
В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, до конца года на рынок будет введено еще не более 25 тыс. кв. м новых офисных площадей. Следовательно, объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Общий объем офисных площадей по предварительным итогам 2018 г., млн. м²



На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдается крайне низкие объемы ввода новых объектов. Это связано с тем что, начиная с 2014 года, многие проекты были заморожены на стадии получения ГПЗУ, их строительство было нецелесообразно ввиду высокой вакантности. Восстановление рынка началось только с середины 2017 г.

Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м. По-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса ввода уже заявленных объектов на 2019 г. на более поздние сроки. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявили о начале строительства новых объектов

или реконструкции существующих. И в течение ближайших двух-трех лет (а именно столько в среднем составляет девелоперский цикл проекта) мы ожидаем выхода на рынок новых офисных объектов и увеличение темпов прироста нового строительства до 600 тыс. кв. м, которые позволят сбалансировать соотношение спроса и предложения.

В завершающемся году мы наблюдали окончательный разворот рынка офисной аренды в сторону рынка арендодателя. Этому послужило несколько причин: дефицит качественных офисных площадей в классах А, В+; сохраняющаяся несколько лет подряд тенденция снижения объемов ввода новых площадей; смена собственников нескольких крупных объектов и размещение в данных объектах компаний самих собственников, активное развитие коворкинг-пространств, которые стали одними из самых активных арендаторов. Все обозначенные выше факторы позволяют говорить о том, что в 2019 году при отсутствии серьезных внешнеполитических потрясений (проблем), мы будем наблюдать возвращение рынка к докризисному состоянию, когда арендаторы, занимающие площадь более 10 000 кв. м, смогут при переезде выбирать максимум из 5 уже построенных объектов.

Наиболее значимые объекты, введенные в 2018 г.*

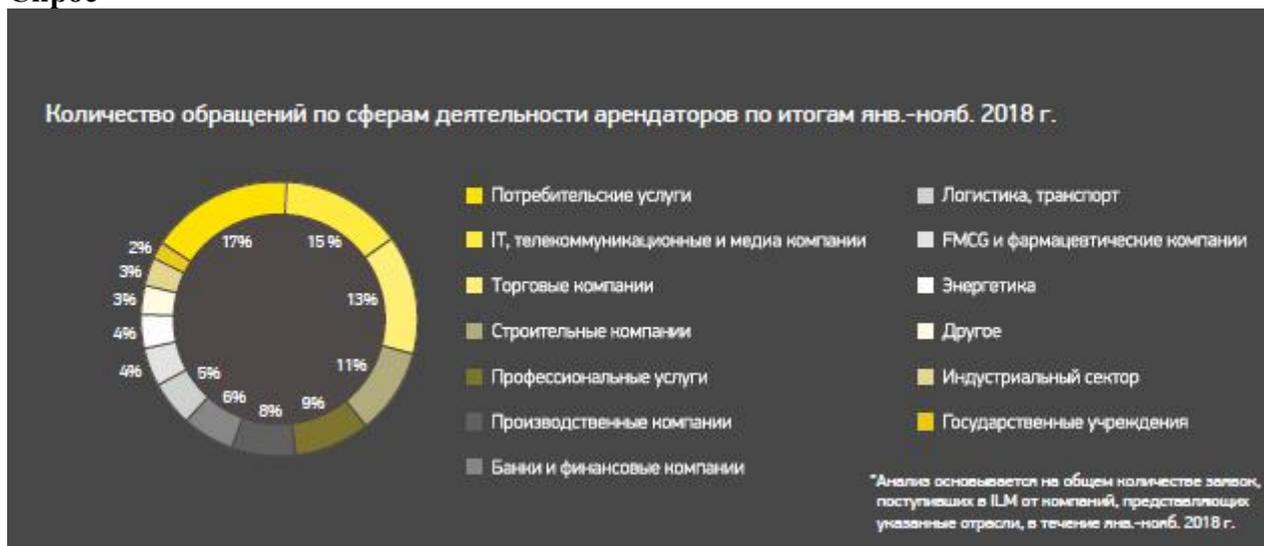
Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	Корпорация А.Н.Д.	А	35 000	4 кв. 2018
Ла-5	Центральная ул., 8	Трансстройинвест	Б+	27 511	1 кв. 2018
Новион	г Москва, Самарская ул., вл. 1	Корпорация А.Н.Д.	А	21 000	3 кв. 2018
Арена Парк, кор. 4, 5	г Москва, Ленинградский пр-т, 36, кор. 4,5	УК Динамо	А	12 800	3 кв. 2018
Галерея 76	Профсоюзная ул., 76	частный инвестор	Б+	12 600	4 кв. 2018
РТС Земляной Вал	Земляной Вал ул., 50А, стр. 3	Риотэкс	Б+	7 778	1 кв. 2018
Квартал Парк Легенд, ф. 1	Автозаводская ул., 23, кор. 120	Группа ТЭН	Б+	7 300	2 кв. 2018
Рассвет, очередь 1-2, кор. 14, 16, 17	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	В+	4 500	3 кв. 2018

* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 2018 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2018 г. и в 2019 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35	Галс-Девелопмент	A	55 000
Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	Plaza Development	Б+	49 600
Квартал Парк Легенд, кор. 1,2, 4	Автозаводская ул., 23, кор. 120	СМП Банк	Б+	36 000
Стратос	г Москва, МКАД, 3 км, Сколново	БИН	A	30 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	A	26 750
Академик	Вернадского пр-т, 41	Action Development	A	26 400
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	A	26 000
Парк Хуамин, ф. I	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	A	23 500
Орбион	г Москва, МКАД, 3 км, Сколново	БИН	A	22 600
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	A	21 000
Отрадное, Фаза III	Отрадная ул., 2Б, стр. 1	Мотек-Ц	A	18 000
Большевик, ф. II	Ленинградский пр-т, 15	O1	A	17 700
SKY House	Мытная ул., 40	Mos City Group	A	15 400
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	14 800
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	A	14 000
Новый Балчуг	Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3	Группа ЛСР	Б+	13 700
Рассвет, ф. II	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	Б+	12 600
Крунит	Нагорная ул., 3, стр. 1	Крунит	Б+	9 200

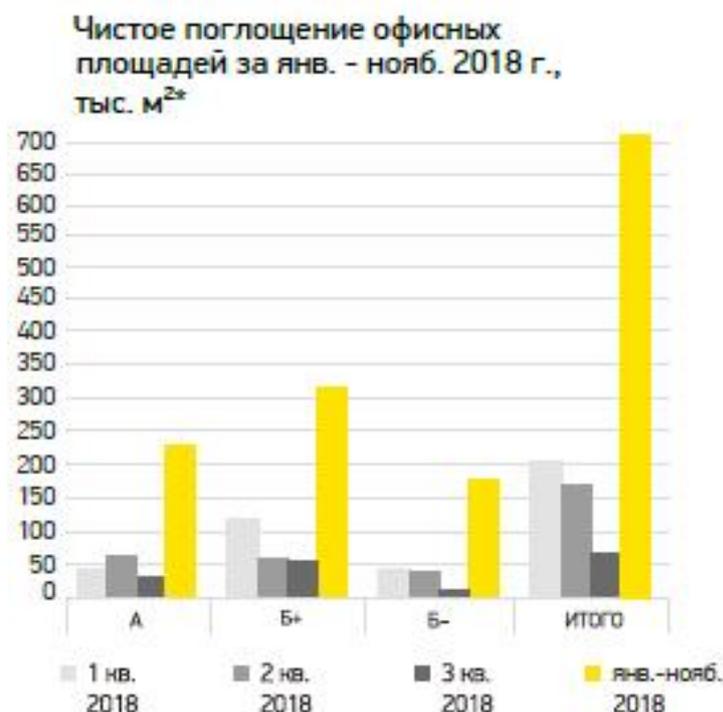
Спрос



С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемые арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше. Чистое поглощение снизилось на 8%. Однако, стоит заметить, что наибольший объем от годового чистого поглощения 2017 г. был сформирован последним кварталом, когда на рынке было закрыто несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

Четвертый квартал 2018 г. также показал увеличение объемов чистого поглощения. Темпы поглощения в первые два месяца последнего квартала достигли 244 тыс. кв. м и по сравнению с предыдущими кварталами текущего года оказались максимальными.

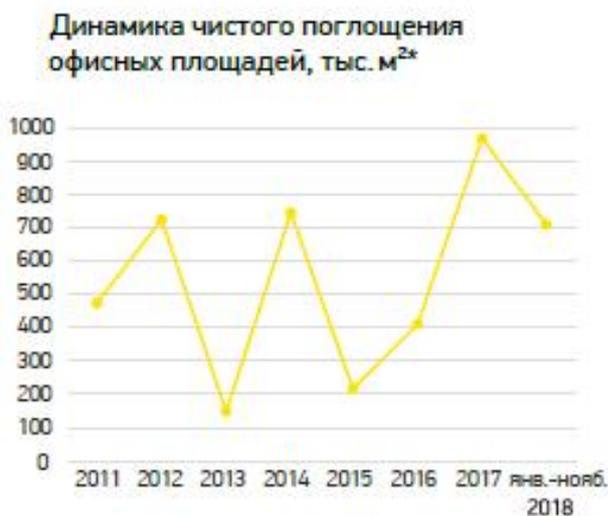
Самый большой объем чистого поглощения за весь период одиннадцати месяцев зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за одиннадцать месяцев к концу ноября составило 306 тыс. кв. м. В классе А объем чистого поглощения за период двух первых месяцев 4 квартала увеличился на 87 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам одиннадцати месяцев равно 225 тыс. кв. м.



В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы

чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и закрепилась в нынешнем году. Поглощение здесь было положительным в течение всех кварталов и по итогам ноября достигло 176 тыс. кв. м.

Из структуры и динамики общего объема чистого поглощения видно, что спрос на офисы класса А и Б+ остается стабильным и по-прежнему по большей части формируется за счет переездов арендаторов в объекты данного класса. Пользуясь открывшимися в последние годы возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам, компании реализовывают новые проекты и переезжают в высококачественные офисы.



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где $S1$ — свободные офисные помещения, S_{new} — новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ — свободные офисные помещения в конце периода.

С развитием Московского центрального кольца, а также строительством новых станций метро и улучшения транспортной доступности, наблюдается увеличение популярности объектов, ранее находившихся в отдалении от ЦАО. С учетом дефицита крупных качественных площадей, арендаторы все больше обращают внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов. По предварительным итогам 2018 г. почти 75% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в районах «ЗАО после ЧТК», «ЮЗАО после ЧТК» и «ЮАО до ЧТК». На их долю приходится 35% от общего объема чистого поглощения по всей Москве за одиннадцать месяцев.

Рассматривая распределение спроса по профилю компаний, лидерами по количеству поступающих запросов по аренде/покупке офисов по-прежнему являются компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех поступающих запросов. По итогам четырех кварталов увеличилось количество запросов от представителей IT сектора, на 3 п.п. до 15%.

По итогам последних кварталов можно отметить повысившийся спрос на офисные помещения в объектах, находящихся в стадии строительства. Многие арендаторы стараются выстраивать горизонт планирования на 3-5 лет, что обуславливает их интерес к данным площадкам для будущего размещения офиса.

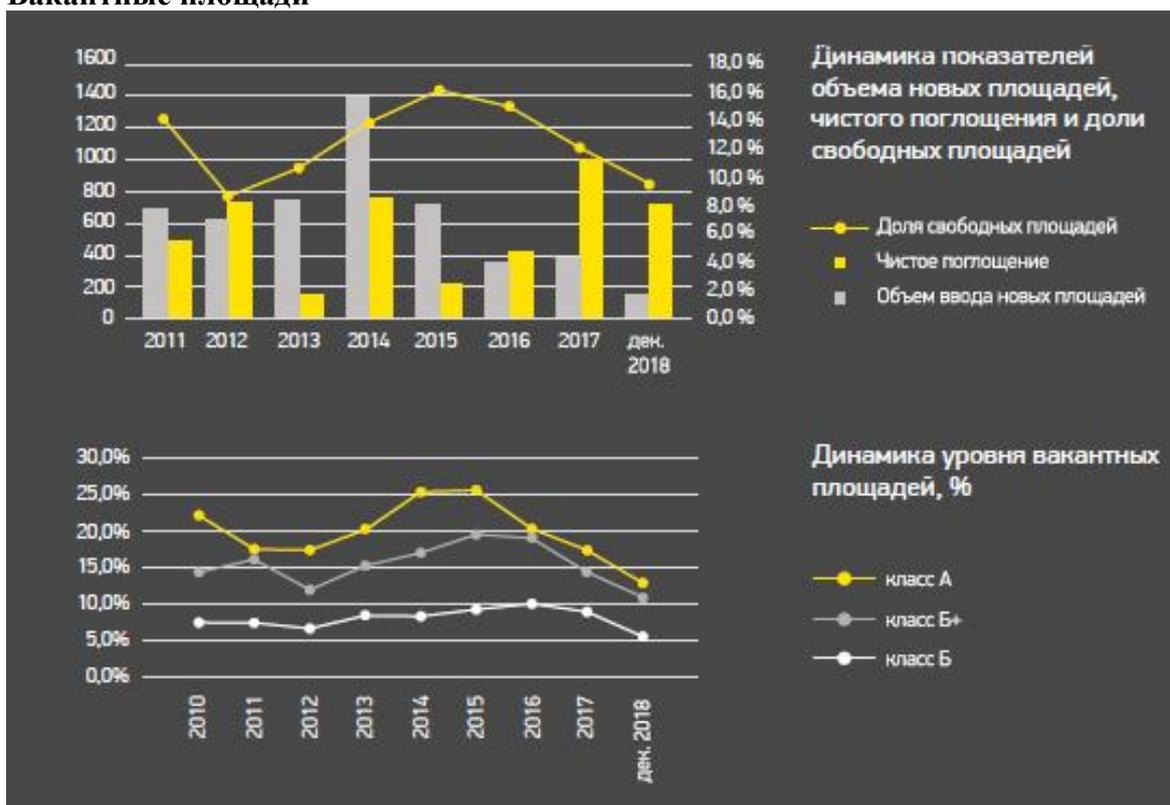
В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях будут и дальше "вымываться" рынком. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.



Ключевые сделки, совершенные в течение 2018 г.

Компания	м ²	Тип сделки	Объект	Адрес	Дата
Транснефть Технологии	12 700	аренда	ВЭБ Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	2 кв.2018
Трансмашхолдинг	11 360	аренда	Ефремова 10	Ефремова, ул. 10	2 кв.2018
Ozon.ru	10 000	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10	2 кв.2018
X5 Retail Group	9 700	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5	1 кв.2018
Lamoda	7 060	аренда	Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	2 кв.2018
ГК Регион	6 500	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	4 кв.2018
Media Instinct	6 000	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	3 кв.2018
Школа программистов России	6 000	аренда	Фактория	Вятская ул., 27	2 кв.2018
WeWork	5 900	аренда	Белая Площадь	Лесная ул., 5	4 кв.2018
Coca Cola	5 400	аренда	Комсити	2 км от МКАД по Киевскому ш., 6, стр. 1	4 кв.2018
Nokia*	5 347	аренда	Лефорт	Электрозаводская ул., 27	2 кв.2018
Инград-Недвижимость	4 635	аренда	Эрмитаж Плаза, здание 2	Краснопролетарская ул., 2/4, стр. 13	3 кв.2018
Wildberries	4 600	аренда	Куликовский	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 3	1 кв.2018
Стройтрансгаз	4 600	аренда	Квадрат	Вере́йская ул., 11	1 кв.2018
Ericsson	4 378	аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	1 кв.2018
WeWork	4 300	аренда	Красная Роза, Савин	Тимура Фрунае ул., д. 11, стр. 13	3 кв.2018
СГ-транс SGT	3 600	аренда	Алгоритм	Анадемина Пилюгина ул., 22	3 кв.2018
ЗащитаИнфоТранс*	3 422	аренда	Даниловская Мануфактура, Мещерин	Варшавское ш., 9, стр. 1	1 кв.2018
ЗМ	3 370	аренда	Комсити, фаза Альфа	Киевское ш., 22 км МКАД, 6, стр.1	2 кв.2018
SOK	3 200	аренда	Сады Пенина	Бол. Садовая ул., 5, стр. 1	3 кв.2018
Утконос	3 200	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3, кор. 6	3 кв.2018
WeWork	3 200	аренда	Якиманка ул., 26	Якиманка ул., 26	4 кв.2018
Рабочая станция	3 086	аренда	Садовническая наб., 9	Садовническая наб., 9	3 кв.2018
Фридом Финанс	3 000	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский прд, 15	2 кв.2018
СеверГрупп*	2 600	аренда	Новосущевский	Сушёвский Вал ул., 18	3 кв.2018
Diageo	2 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15	3 кв.2018
Курорты Северного Кавказа*	2 368	аренда	Северная Башня	Тестовская ул., 10	1 кв.2018
Селин Фармацевтик	2 100	аренда	Тимура Фрунае ул., 11, стр. 15	Тимура Фрунае ул., 11, стр. 15	4 кв.2018

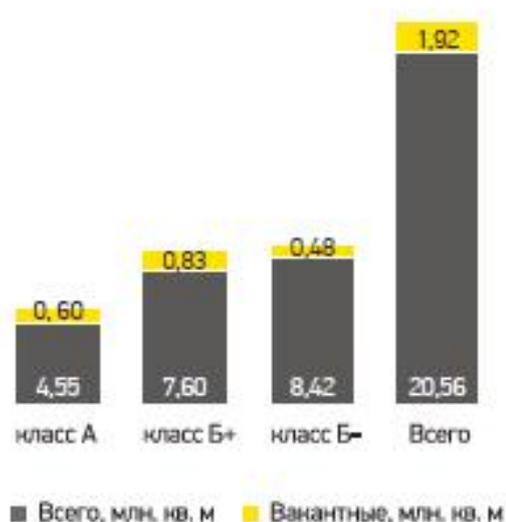
Вакантные площади



Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. По итогам одиннадцати месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства почти в 5 раз. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и на начало декабря достигла рекордных 9,3%. По сравнению с началом года объем невостребованных площадей сократился на 2 п.п. В течение первых двух месяцев последнего квартала доля незанятых помещений уменьшилась на 1 п.п. Таким образом, на данный момент свободными остаются 1,9 млн. кв. м офисных площадей.

В течение 2018 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах.

Объем вакантных площадей на начало декабря 2018 г., млн. м²



Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля невостребованных помещений класса А/Б+ в Москве сократилась в среднем на 50%. Совокупный объем вакантных площадей класса А и Б+ на конец ноября составил 1,4 млн. кв. м: на офисы объектов класса А приходится 0,6 млн. кв. м, на класс Б+ - 0,8 млн. кв. м.

В объектах класса А динамика изменения уровня вакантных площадей в течение года была неравномерной.



После сильного сокращения объемов свободных помещений в первом полугодии, в 3 квартале снижение показателя остановилось. Тем не менее, начиная с 4 квартала, показатель вновь показал понижательную динамику и за период октябрь-ноябрь уменьшился на 1,2 п.п. Таким образом, доля пустующих помещений по сравнению с началом года здесь уменьшилась на 3,3 п.п. и на начало декабря составила 13,3%, приблизившись к уровню середины 2012 г.

В классе Б+ благодаря стабильному положительному чистому поглощению уровень вакантности продолжил тенденцию стабильного снижения. На начало декабря доля свободных помещений здесь достигла 11%. Именно в объектах данного класса, как и в предыдущем году, зафиксировано наибольшее снижение показателя в течение года. По сравнению с концом 2017 г. разница составила 3,5 п.п. Здесь значение уровня вакантных площадей постепенно приближается к равновесным 10%, и в 2019 г. рынок офисных помещений данного класса будет достигать баланса спроса и предложения. В офисах класса А рынок продолжит выравниваться.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. В течение двух первых месяцев последнего квартала доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,9 п.п. и на начало декабря составила 5,7%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 2,3 п.п.

Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Тем не менее, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО». Здесь доля незанятых помещений остается стабильной на протяжении последнего года, не превышая значение 10%. В течение четырех кварталов показатель снизился на 2,2 п.п. и по итогам ноября составил 5,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на начало декабря составила около 134 тыс. кв. м. По сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 4,4 п.п. и составил 11,5%. "Москва-Сити" привлекает не только коммерческие, но и государственные структуры, ставящие перед собой цель консолидировать свои подразделения, оптимизировать бизнес-процессы и разместить сотрудников в новых эффективных помещениях. Поэтому с учетом наметившегося дефицита больших вакантных площадей в бизнес-центрах класса А, Москва-Сити со своими высотными зданиями, инфраструктурой и транспортной доступностью будет привлекать все больше и больше потенциальных арендаторов.

которые со стороны крупных компаний становятся все более востребованными.

2018 год запомнится уверенной сменой циклов и станет годом перехода рынка из фазы арендатора в фазу собственника. Снижение доли вакантных площадей в классе А/Б+ дает собственнику право выбора: предпочтение отдается текущим пользователям под задачи расширения; компаниям, которые предлагают более выгодные условия, а также в пользу больших якорных арендаторов, которые заключают долгосрочные договоры. Рост количества случаев досрочного расторжения 11-месячных договоров маленькими арендаторами 10-150 кв. м. приводит к ухудшению репутации этого сегмента пользователей в сценарии классической аренды. Такая ситуация станет стимулом к росту спроса на услуги смарт-офисов (коворкингов) в 2019 году и позволит активно развиваться этому формату недвижимости, особенно учитывая выход на московский рынок глобального бренда в сфере коворкингов – WeWork.

Ставки аренды

В течение года мы наблюдали стабильно высокий интерес со стороны арендаторов на офисы в ММДЦ «Москва Сити». На сегодняшний день осталась одна башня с высокой вакантностью 46 000 кв. м в состоянии «под отделку», это башня ОКО. Помещения же с готовой отделкой ожидаются только в следующем году. На фоне ограниченного предложения и высокого спроса в данном субрынке, в следующем году мы ожидаем увеличение стоимости аренды в ММДЦ «Москва-Сити» на 15-20%. Схожая ситуация прослеживается и в качественных помещениях в ЦАО. В 2019 году рост ставок в таких объектах может достигать до 10%.

Нарастающий интерес мы наблюдаем в сегменте покупки отдельно стоящих зданий – особняков и отдельных этажей в высококачественных зданиях класса А.

Примечательным также стало то, что за последний год большой объем в поглощении качественных офисных площадей составили операторы коворкингов, в том числе и международные, впервые зашедшие на рынок России.



В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение одиннадцати месяцев вырос на 5% и на начало декабря достиг 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки на начало декабря равны \$395 за кв. м в год. Столь значительный рост ставок в классе А объясняется не только повышением ставок аренды в зданиях с популярной локацией, но и закрытием ряда крупных сделок в объектах, где ставка аренды была чуть ниже среднерыночной, что повлияло на структуру предложения.

В классе Б+ средние ставки аренды, после стабилизации в 3 квартале, в 4 квартале возобновили свой рост. По сравнению с концом прошлого года повышение средней стоимости аренды здесь составило 5,5%. На начало декабря средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды здесь составил 16 900 руб. за кв. м.

В классе Б- динамика ставок аренды в течение года показывала разнонаправленную динамику. После снижения во 2 квартале года за счет ухода предложений в центральных локациях, в 3 квартале ставки вновь показали рост. В первые два месяца 4 квартала положительная динамика не получила своего продолжения. Тем не менее, если говорить о годовой динамике, то средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды в объектах класса Б- вырос на 1,5% и на начало декабря составил 14 200 руб. за кв. м в год.

На фоне наметившегося дефицита качественных площадей мы наблюдаем всю меньшую готовность многих собственников идти на уступки арендаторам. Если же арендодатели и готовы обсуждать более гибкие условия аренды, то только с крупными или известными на рынке компаниями. Более того, ввиду главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя».

Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

По предварительным итогам 4 квартала и всего года мы можем утвердительно сказать, что рынок арендатора сменился на рынок арендодателя. Ввиду повышения ставок и востребованности объектов класса А/Б+, многие собственники снимают с экспонирования здания, ранее предлагавшиеся на продажу. Данные факторы безусловно отражаются на доходности бизнес-центров, поскольку помимо роста ставок, увеличивается ликвидность высококачественных объектов. С учетом этого, в следующем году мы ожидаем увеличения инвестиционных сделок купли-продажи.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей на начало декабря 2018 г.

Площадь помещений	Средний уровень	до 100 м ²	100-200 м ²	200-500 м ²	500-1000 м ²	1000-3000 м ²
класс А	26 200р.	37 400р.	34 600р.	26 400р.	23 100р.	24 200р.
класс Б+	16 900р.	18 100р.	17 000р.	17 000р.	16 400р.	16 100р.
класс Б-	14 800р.	15 100р.	14 300р.	14 300р.	14 500р.	13 600р.



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

ЧТК — четвертое транспортное кольцо

*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

Специалисты оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ подготовили анализ рынка складской недвижимости класса С в Москве по итогам 2018 года. Класс С (В-) складской недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в промышленных зонах на территориях как бывших, так и все ещё работающих предприятий и представляет из себя более 80% объема (1,24 млн кв. м) предложений на рынке.

Количество складов класса С (В-) постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и

переводят в более высокий класс В+ с современными системами оснащения и высоким уровнем сервиса. Часть промзон, в которых типично расположены данные объекты, отдается под редевелопмент. Склады сносятся и на их месте строят современные жилые комплексы, офисные здания, социальную инфраструктуру с зонами отдыха.

Основную часть предложения складской недвижимости класса С (В-) в 2018 г. составляли объекты, расположенные на территориях промышленных предприятий, вблизи крупных автомагистралей.

Аренда

Предложения аренды в основном были сосредоточены на территориях промзон и административно-производственных комплексов. Большинство предложений представляют собой предложения аренды помещений малой площади. Наиболее популярным для сдачи в аренду в 2018 г. являлся Юго-Восточный административный округ (22%).

Предложения больших пространств в аренду в 2018 г. были минимальными. Крупные площади в основном уже заняты. Вакансия в классе С (В-) находится на уровне 4,2% по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Арендные ставки варьируются от 4 746 руб./кв. м/год в ВАО до 5 605 руб./кв. м/год в ЗАО.

Продажа

В целом, рынок продажи складских объектов класса С (В-) в 2018 году был стабильным. Чаще всего выставляются на продажу склады площадью от 1 000 до 5 000 кв. м. Количество таких предложений составляет 41 % в общем количестве предложений о продаже. Наибольшее число предложений о продаже зафиксировано в Юго-Восточном административном округе (27%). Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (84 % от общего количества предложений). Большим спросом пользуются объекты с наличием сервисных помещений и земельного участка, площадь которого достаточна для стоянки и маневрирования грузового транспорта.

Самым дорогим округом является Юго-Западный, средняя цена предложения в котором составляет 46 882 руб./ кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов складской недвижимости класса С (В-) в 2018 году составляла 45 034 руб./кв. м. Несколько уступает Западному округу по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 942 руб./кв. м. Таким образом, Западное направление является наиболее дорогостоящим в данном сегменте рынка.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 670 и 35 888 руб./кв. м соответственно.

Источник:

Оценочная компания Swiss Appraisal

11.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости коммерческой недвижимости в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объектов оценки, а также продолжение анализа рынка коммерческой недвижимости.

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

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

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

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости (в т.ч. земельных участков) в Брянской области являются: экономические характеристики, имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и тех. условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости коммерческой недвижимости в г. Брянске и Брянской области в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объектов оценки, а также продолжение анализа рынка коммерческой недвижимости.

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

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

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

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

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

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

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

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

Ниже приведены скидки на торг, представленные в справочниках оценщика недвижимости «Земельные участки 2017» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 213

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Вид использования (зонирование, категория земель, разрешенное использование)

Один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в городах, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

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

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

В Справочнике Оценщика недвижимости 2017 «Земельные участки» таблица 14 приведены коэффициенты отношения стоимостей земельных участков по видам использования в зависимости от района расположения. Размер корректировки для объектов-аналогов введен в зависимости от характеристики района расположения объекта-аналога и объекта оценки.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,77	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,65	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,57	0,66
Прочие населенные пункты	0,51	0,46	0,56

Техническое состояние и качество отделки объекта

На стоимость производственно-складской недвижимости влияет техническое состояние и качество отделки здания и помещения. Приведены коэффициенты зависимости цены предложения и арендной ставки производственно-складских помещений в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 208, 217 табл. 121, 129

5.8. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

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

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,73

5.9. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долговечности конструктивных элементов.

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

Таблица 129

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

217

Площадь

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

Ниже приведены коэффициенты зависимости цены предложения и арендной ставки производственно-складских помещений в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 158, табл. 81,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Для земельных участков под производственно-складскую застройку присутствует следующая зависимость цены от площади:

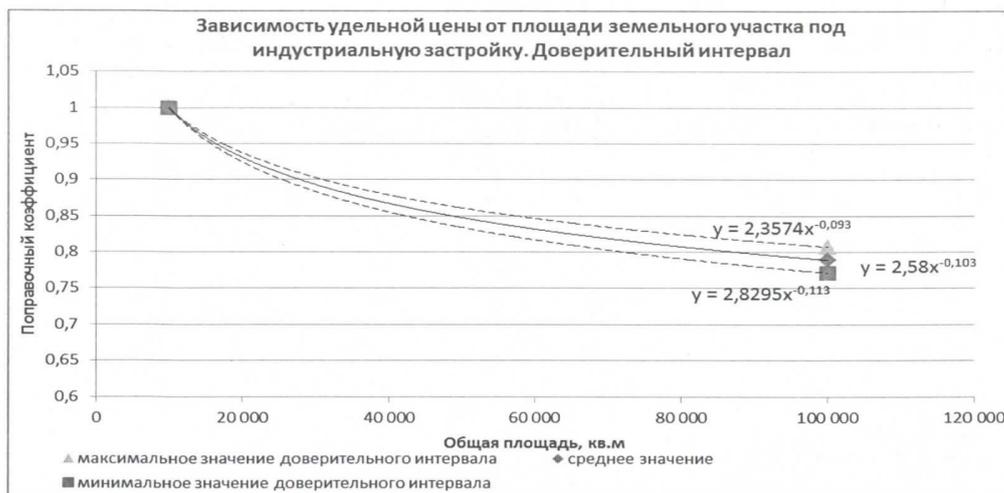


Рис. 71

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Этаж расположения

Этаж расположения производственно-складских помещений существенно влияет на стоимость арендной ставки и цены предложения производственных помещений.

В «Справочнике оценщика недвижимости», раздел 5.4 таблица 98 приведены коэффициенты зависимости отношения цен нежилых помещений производственно-складского назначения, в зависимости от этажа расположения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 97

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0.90	0.76	0.89
	цоколь	1.11	1	0.84	0.99
	1 этаж	1.32	1.19	1	1.18
	2 этаж и выше	1.12	1.01	0.85	1

Таблица 98

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0.90	0.76	0.88
	цоколь	1.11	1	0.84	0.98
	1 этаж	1.32	1.19	1	1.16
	2 этаж и выше	1.14	1.02	0.86	1

Корректировка на ограниченный доступ к объекту оценки

Расположение объекта оценки на огражденной, охраняемой территории с пропускным режимом, на открытом рынке ценится дешевле, учитывая необходимость организации обособленного въезда, ограниченного доступа рабочих и клиентов. Стоимость арендных ставок производственно-складских помещений без ограниченного доступа дороже на 7%-18%, в сравнении с арендными ставками помещений с ограниченным доступом.

Обеспеченность инженерными коммуникациями также существенно влияет на величину стоимости производственно-складской недвижимости. В зависимости от состава подведенных коммуникаций, выделяют здания и земельные участки обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжением, водоснабжением отоплением и канализацией), а также обеспеченные коммуникациями частично. Далее участники рынка выделяют объекты недвижимости не обеспеченные инженерными коммуникациями, но которые характеризуются возможностью их подведения и подключения. Такие объекты расположены, как правило, в районах с развитой инфраструктурой, ближайшее окружение представлено объектами, обеспеченными инженерными коммуникациями. По данным представителей консалтинговых компаний и аналитических агентств, влияние обеспеченности инженерными коммуникациями, составляет в пределах 15-35%.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, а также Стандартами РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать указанные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход

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

Главным метообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения, вклада.

Основным условием применения сравнительного подхода является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о недавних и надежных сделках с аналогичными объектами.

Доходный подход

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

Капитализация дохода – процесс приведения (пересчета) ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей (сегодняшней) стоимости.

Согласно доходному подходу стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей стоимостью) всех его будущих доходов) и принцип замещения (максимальная стоимость не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной полезностью).

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

Оценщики для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по

этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

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

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости, земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России³, изложены следующие методы оценки земельных участков:

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

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

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

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается

³ «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Оцениваемое помещение расположено в границах земельного участка площадью 500,0 кв.м. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве долгосрочной аренды.

Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов, реализации подлежат права долгосрочной аренды земельных участков.

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

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблице 11,12

Табл. 11. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земли	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торгово-бытовое строительство
Описание	Земельный участок для строительства коммерческих объектов. Электроснабжение, остальные коммуникации по границе, в собственности	Земельный участок для строительства коммерческих объектов, коммуникации по границе, в собственности	Продажа участка под застройку, 5419 м ² , Строгинский бульвар 26/2. В шаговой доступности от станции метро - 15 метров до "Строгино". Удобные подъездные пути, развитая инфраструктура. Рельеф ровный. Здание находится в пределах МКАД. Продажа прав аренды.
Место расположения	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Общая площадь, кв.м.	10 000	3 700	5 419,00
Цена предложения, руб.	250 000 000	75 000 000	120 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	25 000,00	20 270,27	22 144
Источник информации	https://www.beboss.ru/kn/msk/2775494	https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/	http://www.beboss.ru/kn/msk/8583

Табл. 12. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		Аренда (в данном случае не учитывается)	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	20 270	22 144
1.2. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права долгосрочной аренды
Корректировка	%		-15%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
4. Условия рынка	-	-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени		мар.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Корректировка	руб.		-2167,5	-1757,4	-2258,7
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 083	15 472	19 885

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			19 083	15 472	19 885
6. Вид разрешенного использования		<p>объекты размещения складских предприятий (1.2.9); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений гаражей боксового типа (1.2.3); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения помещений и технических устройств тепловых пунктов (1.2.13); объекты размещения организаций розничной торговли непродовольственными группами товаров (1.2.5)</p>	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торгово-бытовое строительство
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 083	15 472	19 885

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<u>7. Местоположение</u>					
7.1. Местоположение		г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5, к/н 77:09:0002016:3602	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ		САО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Коэффициент местоположения		0,65	0,65	0,80	0,80
Корректировка	%		0%	-19%	-19%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		19 083	12 571	16 157
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		19 083	12 571	16 157
<u>8. Физические характеристики</u>					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	7 778,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		0,78	0,76	0,85	0,82
Корректировка			3,00%	-9,00%	-4,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 655	11 440	15 511
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 655	11 440	15 511
<u>9. Дополнительные характеристики</u>					

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	электроснабжение	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		-15,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		16 707	11 440	15 511
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	14 552,00			
Рыночная стоимость права аренды всего земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	113 185 000,00			

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

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

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

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

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

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 12.

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

Объем передаваемых прав. Оценке подлежит долгосрочное право аренды земельного участка, как и у аналога №3. По подобранным участкам-аналогам №1,2 продаже подлежит право собственности. Необходимо внести корректировку.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 15, корректировка для аналогов №1 и №2 составит 0,85 или -15%

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

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

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

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (02 апреля 2019). Корректировка не требуется.

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

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 122, скидка на торг для земельных участков под

офисно-торговую застройку (основное здание комплекса расположено вдоль Коровинского шоссе и представляет собой административно-складское здание) по мнению оценщиков находится в интервале от 6,3% до 14%, среднее значение составляет 10,2%.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 122

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

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -10,2%.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (торгово-офисных зданий), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для эксплуатации административного здания, которое возможно сдавать в аренду и получать прибыль. Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Объект оценки расположен в Северном административном округе г. Москвы. Аналоги расположены в ЮАО и ЮЗАО и СЗАО.

Корректировка вводилась исходя из сведений, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 66, стр. 189.

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Табл. 13. Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5, к/н 77:09:0002016:360 2	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ	САО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Коэффициент местоположения	0,65	0,65	0,80	0,80
Корректировка		0%	-19%	-19%

Площадь (масштаб).

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

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Размер корректировки на площадь для земельных участков был рассчитан на основе исследования зависимости цены на земельные участки от площади.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., рис 19, для земельных участков под коммерческую застройку представлены коэффициенты диапазона.

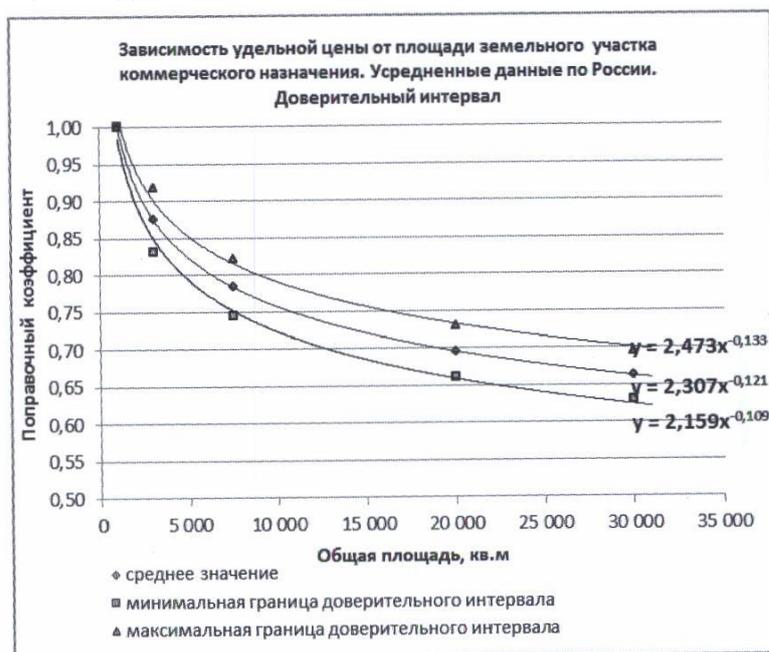


Рис. 19

Наиболее точно эту зависимость для земельных участков под коммерческую застройку описывает следующее уравнение:

$$KS = 2,307 * S^{(-0,121)}, \text{ где:}$$

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Табл. 14. Расчет корректировки на площадь

Площадь земельного участка	кв. м	7 778,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		0,78	0,76	0,85	0,82
Корректировка			3,00%	-9,00%	-4,00%

Транспортная доступность.

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Изменение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁴:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э,Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

В данном случае, оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, наличие коммуникаций учитывается при расчете нежилого помещения. Аналогии №2,3 также имеют коммуникации по границе, для них корректировка не вводится. Для аналога №1 вводится понижающая корректировка -15%, т.к. он имеет электроснабжение.

13.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки является комплекс зданий административно-производственного и складского назначения, расположенный по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а.

В качестве объектов-аналогов Оценщик рассматривает н комплекс зданий административно-производственного и складского назначения, расположенные в районах, сопоставимых по местоположению с объектом оценки.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., табл. 62, стр. 173

Табл. 15. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №3	Аналог №6	Аналог №6
Назначение	Офисно-складской комплекс	Офисно-складской комплекс	Офисно-складской комплекс
Описание	<p>Действующий арендный бизнес, офисно- складской комплекс в Алтуфьево.</p> <p>- Окупаемость.</p> <p>- Здания в собственности, 3/У в долгосрочной аренде</p> <p>- Годы постройки зданий: 1958, 1960, 1995, 2003.</p> <p>- Реконструкции: 1989-1992.</p> <p>- Этажность: 3 этажа</p> <p>- Шаг колонн: 6 м</p> <p>- Нагрузка на перекрытие: от 0.95 тонн/м</p> <p>- Пол: бетон</p> <p>- Электрическая мощность: 250 кВт</p> <p>- Инфраструктура: административное здание, столовая, собственная бойлерная, система центрального теплоснабжения</p>	<p>Продажа здания на территории бывшего Тушинского завода машиностроения, площадью 3305кв.м. Собственность.</p> <p>Земельный участок 1170кв.м., прямой договор аренды на 49 лет. Огороженная территория, пропускная система. Кран балка 5т., грузовой лифт на 1 тонну. 350кВа. Тепло-, энергоснабжение. Въездные ворота в здание для грузового транспорта. Высокие потолки.</p> <p>Есть офисная зона. IP- телефония, интернет.</p> <p>Бесплатное парковочное пространство. Удобная транспортная доступность.</p>	<p>Продажа здания на территории Тушинского завода машиностроения. Охраняемая территория, отдельный подъезд к зданию, парковка. Все коммуникации центральные, 380кВа. Имеется токарное, фрезерное, эрозионное, шлифовальное, расточное и др. оборудование, пост сварки, подготовительное отделение.</p> <p>Мостовой кран. Возможно деление площади. Есть офисные помещения - 4 кабинета, 3 с/узла.</p> <p>Круглосуточный доступ.</p>
Место расположения	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3АС2	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3АС2	Москва, С3АО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С2
Общая площадь, кв.м.	7 841,0	3 305,0	3 000,0
Площадь складских помещений, кв.м.	7 375,9	3 000,0	3 000,0
Площадь административно-офисных помещений, кв.м.	465,1	305,0	0,0
Площадь з/у, кв.м.	9 542	1 170	5 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб..	334 999 777	140 000 000	150 000 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв. м.	42 724	42 360	50 000
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/193383542/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202183103/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151490089/

Табл. 16. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.		334 999 777	140 000 000	150 000 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-11,75%	-11,75%	-11,75%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		295 637 303	123 550 000	132 375 000
Условия рынка (время продажи)	апрель 2019	март 2019	март 2019	март 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		295 637 303	123 550 000	132 375 000
Адрес местоположения, транспортная доступность	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3АС2	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3АС2	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		295 637 303	123 550 000	132 375 000
Площадь земельного участка, кв.м.		9 542	1 170	5 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		138 855 000	17 026 000	72 760 000
Стоимость улучшения, руб.		156 782 303	106 524 000	59 615 000
Общая площадь улучшений, кв.м.	6 205,20	7 841	3 305	3 000
Удельный показатель стоимости улучшения, руб./кв.м.		19 995	32 231	19 872
Техническое состояние здания и качество отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		19 995	32 231	19 872
Состав площадей: общая площадь, кв.м.	6 205,2	7 841,0	3 305,0	3 000,0

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Площадь складских помещений, кв.м.	3 921,7	7 375,9	3 000,0	3 000,0
Площадь административно-офисных помещений, кв.м.	2 283,5	465,1	305,0	0,0
Корректировка		25,60%	22,26%	32,10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25 115	39 406	26 252
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25 115	39 406	26 252
Целевое назначение и использование	административно-производственный и складской комплекс	Офисно-складской комплекс	Офисно-складской комплекс	Офисно-складской комплекс
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25 115	39 406	26 252
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м. с учетом НДС		30 258		

Обоснование вносимых поправок.

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

Корректировка на учет НДС. Поскольку цены продаж по аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

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

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при продаже офисных объектов в Московске составляет в 2018 г. в среднем 11,5%, а производственно-складских – 12%, среднее значение – 11,75%.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

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

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

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (02 апреля 2019), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение.

В данном случае, местоположение аналогов и объекта оценки сопоставимо, корректировка не вводится.

Состав площадей.

В состав комплексов объектов-аналогов входят здания и помещения производственно-складского и административно-офисного назначения. Из беседы с лицами, разместившими объявления о продаже объектов – аналогов получена информация о площади административной части и производственно-складской.

Для расчета определена рыночная стоимость 1 кв.м. зданий производственно-складского назначения. Формула для определения рыночной стоимости:

$$R_{\text{пр-скл}} = R_{\text{компл.}} / (1,51 * 1,24 * S_{\text{адм}} + S_{\text{пр-скл}}), \text{ где}$$

$R_{\text{пр-скл}}$ – стоимость 1 кв.м. производственно-складских зданий в составе комплекса, руб./кв.м.;

1,51 – отношение арендной ставки за административные помещения к производственно-складские помещения на территории 1 базы согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 152, стр. 246.

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

Таблица 152

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

1,24 - отношение арендной ставки за высококласные административные помещения к стандартным офисным помещениям согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 155, стр. 251.

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,25
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,26
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

251

Садм – площадь административной части комплекса, кв.м.;

Спр-скл – площадь производственно-складской части комплекса, кв.м.

Далее стоимость 1 кв.м. скорректирована, учитывая индивидуальные особенности объектов.

Табл. 17. Расчет корректировки на состав площадей

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1, площадь кв.м.	Объект-аналог №2, площадь кв.м.	Объект-аналог №3, площадь кв.м.
Общая площадь, кв.м.	6 205,20	7 841,00	3 305,00	3 000,00
Площадь производственной части, кв.м.	3 921,70	7 375,9	3 000,0	3 000,0
Площадь административной части, кв.м.	2 283,50	465,10	305,00	0,00
Удельные веса				
Производственные помещения	0,63	0,94	0,91	1,00
Административные помещения	0,37	0,06	0,09	0,00
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00
Производственные помещения	0,63	0,94	0,91	1,00
Административные	0,69	0,11	0,17	0,00

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1 площадь кв.м.	Объект-аналог №2 площадь кв.м.	Объект-аналог №3 площадь кв.м.
помещения				
Коэффициенты отношения	1,32	1,05	1,08	1,00
Корректирующие коэффициенты		1,256	1,223	1,321
Корректировка		25,6%	22,3%	32,1%

Корректировка на состояние и качество отделки. При расчете корректировка не вводилась, т.к. техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов – хорошее.

Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все коммуникации, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на назначение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки – административно-складские комплексы, поэтому корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

№ №	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1 054	5 459,00	165 178 000
2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1 055	27,00	817 000
3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1 058	464,00	14 040 000
4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1 056	146,70	4 439 000
5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1 057	108,50	3 283 000
6	Право аренды ЗУ	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3 602	7 778,00	113 185 000
					300 942 000

14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

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

$$V=I / R, \text{ где:}$$

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

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

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

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

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время

публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость административно-производственного и складского комплекса.

Обоснование величины арендопригодных площадей

Оценщику не предоставлена техническая документация в отношении объекта оценки, поэтому, в данном случае, арендопригодная площадь принимается по общей площади всего комплекса и составит: 6 205,2 кв.м.

Определение потенциального операционного дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

А_{кор} – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

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

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

Для расчета использовались цены предложений по **объектам-аналогам с учетом операционных расходов (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений)**.

Табл. 18. Объекты-аналоги по аренде

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Описание	<p>Складской комплекс. Сдаётся под склад или производство помещение свободной планировки на первом этаже площадью 272 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Есть охрана. Электрическая мощность 70 кВт. Договор аренды помещения в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Коровинское шоссе, д. 35, метро Речной вокзал</p>	<p>Предлагается ОТАПЛИВАЕМОЕ помещение под склад. В помещении выполнен косметический ремонт. Высота потолков 5,5 м. Электрическая мощность предоставляется по запросу. Ворота 3-х 4 без пандуса. Подведена вода, интернет и телефония. Круглосуточный режим работы. Оборудована площадка для автотранспорта, удобный подъезд, еврофура. На территории вся инфраструктура, есть столовая и кафе. Рядом расположены офисы и служебные помещения для персонала. Прямой долгосрочный договор аренды от собственника, НДС (включен в стоимость). Предоставляется юридический адрес, услуги погрузчика. В стоимость аренды включена эксплуатация, уборка территории, вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение. БЕСПЛАТНЫЙ въезд на территорию складского комплекса.</p>	<p>Теплый, сухой склад 1250 м2 (возможно деление от 600 м2) на 1-м этаже. Ворота на 0 уровне, удобный подъезд, еврофура. Высота потолков 6 м, полы промышленная плитка, нагрузка 3 тонны на метр, ворота 3x4 с возможностью заезда автомобиля внутрь помещения. Электрическая мощность по запросу, вода, санузел. Рядом офисы и служебные помещения для персонала, интернет, телефония. Предоставляем юр.адрес, услуги погрузчика. На территории вся инфраструктура, столовая, кафе. В стоимость арендной платы включен НДС, эксплуатация, уборка территории, вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение. БЕСПЛАТНЫЙ въезд на территорию! Для арендаторов и клиентов круглосуточный доступ. Складской комплекс работает без выходных 24/7.</p>
Место расположения	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35С7	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35С1
Общая площадь, кв.м.	272	200	142,9
Ежемесячная арендная ставка без учета НДС и с учетом операционных расходов, руб.	6 434	6 000	5 030
Ежемесячная арендная ставка с учетом НДС и с учетом операционных расходов, руб.	7 721	7 200	6 036
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/203031993/	https://www.cian.ru/rent/commercial/204083606/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193306438/

Описание корректировок

Корректировка на условия аренды

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка на условия аренды учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при аренде производственно-складских объектов в Москве составляет в 2018 г. в среднем 9%.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Корректировка на условия рынка (время предложения) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В основе определения размера поправки на местоположение лежали следующие показатели: удобство парковки и подъезда, активность улицы (интенсивность движения населения и автотранспорта), транспортная доступность.

В данном случае, местоположение подобранных аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки и корректировка на местоположение в данном случае не вводится.

Корректировка на состояние и качество отделки

При расчете корректировка не вводилась, т.к. техническое состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов – хорошее.

Состав площадей.

В состав комплексов объектов-аналогов входят здания и помещения производственно-складского и административно-офисного назначения. Из беседы с лицами, разместившими объявления о продаже объектов – аналогов получена информация о площади административной части и производственно-складской.

Для расчета определена рыночная стоимость 1 кв.м. зданий производственно-складского назначения. Формула для определения рыночной стоимости:

$R_{пр-скл} = R_{компл.} / (1,51 * 1,24 * S_{адм} + S_{пр-скл})$, где

$R_{пр-скл}$ – стоимость 1 кв.м. производственно-складских зданий в составе комплекса, руб./кв.м.;

1,51 – отношение арендной ставки за административные помещения к производственно-складские помещения на территории 1 базы согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 152, стр. 246.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

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

1,24 - отношение арендной ставки за высококласные административные помещения к стандартным офисным помещениям согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 155, стр. 251.

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,25
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,26
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

251

Садм – площадь административной части комплекса, кв.м.;

Спр-скл – площадь производственно-складской части комплекса, кв.м.

Далее стоимость 1 кв.м. скорректирована, учитывая индивидуальные особенности объектов.

Табл. 19. Расчет корректировки на состав площадей

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1, площадь кв.м.	Объект-аналог №2, площадь кв.м.	Объект-аналог №3, площадь кв.м.
Общая площадь, кв.м.	6 205,20	272,00	900,00	142,90
Площадь производственной части, кв.м.	3 921,70	272,0	900,0	142,9
Площадь административной части, кв.м.	2 283,50	0,00	0,00	0,00
Удельные веса				
Производственные помещения	0,63	1,00	1,00	1,00
Административные помещения	0,37	0,00	0,00	0,00
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00
Производственные помещения	0,63	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1 площадь кв.м.	Объект-аналог №2 площадь кв.м.	Объект-аналог №3 площадь кв.м.
Административные помещения	0,69	0,00	0,00	0,00
Коэффициенты отношения	1,32	1,00	1,00	1,00
Корректирующие коэффициенты		1,32	1,32	1,32
Корректировка		32%	32%	32%

Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

Табл. 20. Расчет стоимости права пользования объектом оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС и без учета операционных расходов, руб./кв.м.		7 721	7 200	6 036
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		7 026	6 552	5 493
Условия рынка (время продажи)	апрель 2019	март 2019	март 2019	март 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		7 026	6 552	5 493
Адрес местоположения, транспортная доступность	Москва, 3-я Владимирская, д. 23	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35С7	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35С1
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		7 026	6 552	5 493
Качество отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 026	6 552	5 493
Площадь, кв. м	6205,2	272,0	900,0	142,9
Площадь складских помещений, кв.м.	3921,7	272,0	900,0	142,9
Площадь административно-офисных помещений, кв.м.	2283,5	0,0	1,0	2,0
Корректировка		32%	32%	32%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9 282	8 655	7 256

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9 282	8 655	7 256
Рыночная годовая арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м./год	8 398			

Определение действительного валового дохода

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

При использовании помещений в свете перспективы развития среды, окружающей объект оценки, недозагрузка должна расти с ростом предложения аналогичных объектов. В зарубежной практике недозагрузка на уровне 5-20% считается нормальной (позволяющей оперативно ремонтировать освобождённые помещения и иметь площади, которые могут быть сданы по более высоким ставкам при росте рыночных цен на недвижимость). Учитывая местоположение объекта оценки, недозагрузка принимается на уровне 13,7%⁵

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	8,1% 19,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	8,0% 18,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,8% 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	11,9% 26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	8,0% 17,2%

Определение чистого операционного дохода

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

$$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

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

Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на недвижимость;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

- расходы на управление объектом.

⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 3, стр. 31.

Операционные расходы приняты на уровне 13%⁶.

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 30

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

Определение ставки дисконтирования и капитализации

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

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

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46020 со сроком погашения 05.09.2029 года, которая на дату оценки составила 8,51%⁷.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 30, стр. 72.

⁷ <http://www.rusbonds.ru>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

Облигация_выпуск	Дата погаш.	Дата oferty	Дюрац. дней	Дюрац. модиф.	Цена, % ном./чист.	Цена, % ном./гряз.	Дох-ть эфф., % год.	Торги, сделок	Торги, млн. руб.	Спрэд, бп	Расчет к офферте
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036		3436	8,6754	87,389	88,297	8,51	59	0,7384		Нет

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

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

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

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

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

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки

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

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

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

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

Среди них можно выделить:

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

- Увеличение конкурирующих объектов – степень риска около среднего.

- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства, данная составляющая влияет на рынок недвижимости, в связи с этим, уровень риска близок к среднему.

- Риски, связанные с инфляцией оказывают не значительное влияние, значение данной составляющей принимается чуть выше минимального значения.

- Неэффективное управление недвижимостью: данная составляющая оказывает существенное влияние, в связи с этим степень риска чуть выше минимального значения.

- Неполучение арендных платежей, не значительно влияет на стоимость недвижимости, в связи с этим, значение данной составляющей чуть ниже среднего значения.

- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости, риск принят чуть ниже среднего значения.

- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов). Данная составляющая оказывает влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.

- Финансовые проверки. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.

- Неправильное оформление договоров аренды. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется на уровне минимального значения риска.

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

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

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

Табл. 21. Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	9	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	9	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	13									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,30									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,30%									

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

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

$$П = (R_p \times L)/Q, \text{ где}$$

- П – премия за низкую ликвидность,
- R_p – безрисковая ставка,
- L – период экспозиции,
- Q – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам с высокой ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять до 2-х месяцев. На основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер.

Сивцев Вражек, 29/16, этаж б), период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 2-х месяцев. Таким образом, для объекта оценки:

$$\Pi = (8,51\% \times 2)/12 = 1,42\%.$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тел. (495) 797-31-52, (495) 797-31-52

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", тел. (495) 232-59-73 / (495) 234-44-08

данная премия для объекта оценки будет составлять 0,5%, так как объект не вызывает высокой сложности в управлении.

Табл. 22. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	8,510%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,300%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	1,420%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	0,500%
5.	Ставка дисконтирования, %	11,730%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

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

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

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

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

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

Основная формула расчета имеет следующий вид:

, где

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n - остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет
(<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149)

Тогда норма возврата составит $N = 0,437\%$.

Таким образом, *ставка капитализации составит:* $11,730\% + 0,437\% = 12,167\%$

Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом, по методу капитализации, представлен ниже в таблице ниже.

Табл. 23. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Площадь аренды, кв.м	5459,00	27,00	464,00	146,70	108,50
Стоимость аренды, руб./кв.м/год	8 398	8 398	8 398	8 398	8 398
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	45 843 602	226 741	3 896 580	1 231 958	911 162
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%
ДВД(действительный валовый доход), руб.	39 563 029	195 677	3 362 749	1 063 179	786 332
Операционные и эксплуатационные расходы	5 959 668	29 476	506 555	160 154	118 451
ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	33 603 361	166 201	2 856 194	903 025	667 881
Единая ставка капитализации, %	12,17%	12,17%	12,17%	12,17%	12,17%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. с НДС	276 194 000,00	1 366 000,00	23 476 000,00	7 422 000,00	5 489 000,00
Рыночная стоимость комплекса по доходному подходу с учетом стоимости права аренды земельного участка, руб. с НДС	313 947 000,00				

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости (нежилые здания в количестве 5 шт. и право аренды земельного участка), расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, рассчитанная с использованием доходного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

313 947 000,00 (Триста тринадцать миллионов девятьсот сорок семь тысяч) рублей РФ

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Анализ существенности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

В соответствии с требованием п. 25 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО № 1), «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно проводимым исследованиям (оценщиком использованы данные «Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» (под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.):

– коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке может составлять 12,0%.

– коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при доходном подходе на неактивном рынке может составлять 16,5%.

Таким образом, для объекта оценки диапазоны стоимости по подходам составят:

Табл. 24. Диапазоны стоимости по подходам

Подход	Результат подхода, руб. (с учетом НДС)	Интервал неопределенности (диапазон стоимости)	Нижняя граница стоимости по подходу, руб. (с учетом НДС)	Верхняя граница стоимости по подходу, руб. (с учетом НДС)
Сравнительный	300 942 000	12,00%	264 828 960	337 055 040
Затратный	313 947 000	16,50%	262 145 745	365 748 255

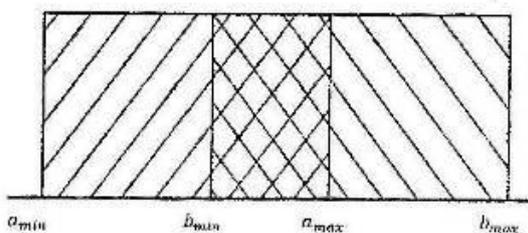


Рис. Расхождение между результатами двух оценок следует признать не существенным.

Вывод о расхождении результатов. В данном случае, результаты, полученные в рамках двух подходов пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки между этими подходами, следует признать несущественным.

Согласование результатов расчетов стоимости недвижимого имущества, полученных с применением различных подходов.

Для согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы.

Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Эксперта, по парным сравнениям. В результате чего, может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

Целью согласования результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможностью отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качеством информации, на основании которой проводился анализ.
3. Способностью подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В качестве инструмента согласования результатов оценок, полученных с использованием различных методов оценки, используем метод анализа иерархий (МАИ). Суть этого метода заключается в способности отразить действительные намерения потенциальных типичных покупателей (инвесторов) и продавцов отразить точность и качество информации, способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и ситуацию рынка. А затем устанавливаются приоритеты в критериях согласования с помощью построения обратно симметричных матриц сравнения.

Устанавливаем приоритеты в критериях согласования с использованием следующей шкалы отношений

- 1 - Равная важность
- 3 - Умеренное превосходство
- 5 - Существенное превосходство
- 7 - Значительное (явное) превосходство
- 9 - Сильное превосходство
- 2,4,6,8 - Промежуточные значения

В данном случае присутствуют три критерия:

А - Способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность

Б- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ

В- Способность учитывать доходность объекта

При сравнении элементов А, Б и В в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них наиболее важен или имеет большее воздействия;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них более вероятна.

Строим обратно симметричную матрицу, с помощью которой проводим по парное сравнение элементов иерархии:

Табл. 25. Парное сравнение элементов иерархии

	А	Б	В	Вектор строки							Вес критерия					
А	1	1/5	1/6	$\sqrt[3]{1}$	1	x	1/5	x	1/6	=	0,322	0,322	/	3,968	=	0,081
Б	5	1	1/2	$\sqrt[3]{5}$	5	x	1	x	1/2	=	1,357	1,357	/	3,968	=	0,342
В	6	2	1	$\sqrt[3]{6}$	6	x	2	x	1	=	2,289	2,289	/	3,968	=	0,577
	Сумма			3,968							1,000					

Устанавливаем приоритеты в альтернативах (результатах оценки каждым методом) по каждому из критериев согласования, где:

С – сравнительный подход;

Д – доходный подход.

Табл. 26. Определение приоритетов для каждого подхода

по критерию А

	С	Д	Вектор строки					Вес альтернатив					
С	1	1	$2\sqrt{}$	1	x	1	=	1,000	1,000	/	2,000	=	0,500
Д	1	1	$2\sqrt{}$	1	x	1	=	1,000	1,000	/	2,000	=	0,500
	Сумма		2,000					1,000					

по критерию Б

	С	Д	Вектор строки					Вес альтернатив					
С	1	2	$2\sqrt{}$	1	x	2	=	1,414	1,414	/	2,121	=	0,667
Д	1/2	1	$2\sqrt{}$	1/2	x	1	=	0,707	0,707	/	2,121	=	0,333
	Сумма		2,121					1,000					

по критерию В

	С	Д	Вектор строки					Вес альтернатив					
С	1	2	$2\sqrt{}$	1	x	2	=	1,414	1,414	/	2,121	=	0,667
Д	1/2	1	$2\sqrt{}$	1/2	x	1	=	0,707	0,707	/	2,121	=	0,333
	Сумма		2,121					1,000					

Далее производим расчет весов оценок рыночной стоимости, полученных каждым из подходов оценки, для чего составляем матрицу итогового синтеза весов:

Табл. 27. Определение весовых коэффициентов

	А	Б	В	Весовые коэффициенты									
	0,081	0,342	0,577										
С	0,500	0,667	0,667	$0,500 \times 0,081 + 0,667 \times 0,342 + 0,667 \times 0,577 =$									0,653
Д	0,500	0,333	0,333	$0,500 \times 0,081 + 0,333 \times 0,342 + 0,333 \times 0,577 =$									0,347

Таким образом, удельный вес результатов, полученных разными подходами в данном отчете, на основании проведенных расчетов, принимаем: сравнительный – 0,653; доходный – 0,347.

Сводная таблица по рыночной стоимости объекта оценки в целом с учетом весовых коэффициентов для каждого подхода представлена ниже. С учетом представленных выводов по примененным подходам и с учетом анализа полученных результатов по критериям приведенным выше Оценщик присвоил следующие веса результатам примененных подходов:

Табл. 28. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				доходный	вес	сравнительный	вес	затратный	вес	
1	Административно-офисный комплекс	6 205,20	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	313 947 000	0,347	300 942 000	0,653	Обоснованно не использовался		305 455 000
ИТОГО по объекту оценки, с учетом НДС									305 455 000,00	
ИТОГО стоимости права аренды земельного участка									113 185 000,00	
ИТОГО по объекту оценки с НДС и без учета стоимости права аренды земельного участка									192 270 000,00	

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 29. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№ №	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1054	5459	169 148 800,00	140 957 333,33
2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1055	27	836 600,00	697 166,67

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

№ №	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	464	14 377 200,00	11 981 000,00
4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	146,7	4 545 500,00	3 787 916,67
5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	108,5	3 361 900,00	2 801 583,33
6	Право аренды ЗУ	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3602	7778	113 185 000,00	94 320 833,33
Итоговая величина рыночной стоимости комплекса объектов, руб.					305 455 000,00	254 545 833,33

16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, по состоянию на 02 апреля 2019 г., без учета НДС округленно составляет:

254 545 833,33 (Двести пятьдесят четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки РФ, в том числе:

№№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а	77:09:0002016:1054	5459	169 148 800,00	140 957 333,33
2	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 2	77:09:0002016:1055	27	836 600,00	697 166,67
3	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 3	77:09:0002016:1058	464	14 377 200,00	11 981 000,00
4	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 4	77:09:0002016:1056	146,7	4 545 500,00	3 787 916,67
5	Нежилое здание	125412, г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а, стр. 5	77:09:0002016:1057	108,5	3 361 900,00	2 801 583,33
6	Право аренды земельного участка	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А, вл. 35А, стр. 2, 3, 4, 5	77:09:0002016:3602	7778	113 185 000,00	94 320 833,33
Итоговая величина рыночной стоимости комплекса объектов, руб.					305 455 000,00	254 545 833,33

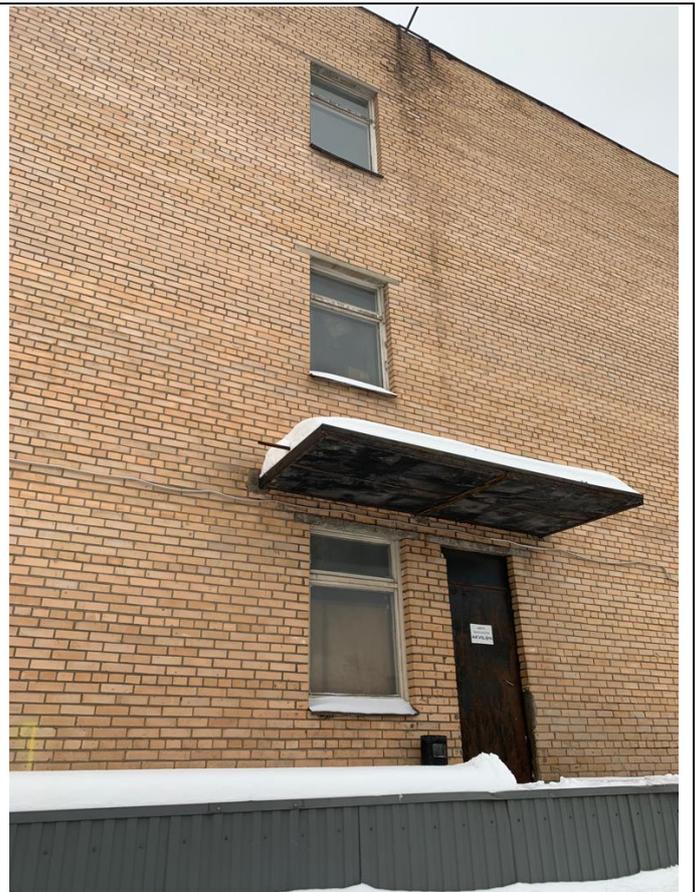
Действительный член СРО «Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков», оценщик

Леонов Никита Андреевич

17. ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта оценки







Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а



Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино,
Коровинское ш., д. 35а



Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегуново,
Коровинское ш., д. 35а





Источники информации и объекты-аналоги

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

The screenshot shows a real estate listing on the Beboss.ru website. The main heading is "ПРОДАЖА" (FOR SALE) and the title is "Продажа земельного участка, 5419 м², Строгинский бульвар 26/2". The listing is updated as of 14.04.2018. Key details include: Area: 5419 m², Sale Price: 120,000,000 rubles, and Price per m²: 22,145 rubles/m². The location is specified as "Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия" (Strigin'skiy Bulvar, 26/2, Moscow, Russia) and "м. Строгино (1 мин.)" (Strigino station, 1 min.). The listing includes a map, contact information for Yuriy Vasilev (+7 (985) 77X-XX-XX), and a "Написать сообщение" (Write message) button. A sidebar on the left contains navigation options like "Брянская область" and "Коммерческая".

<https://www.beboss.ru/kn/msk/8583>

The screenshot shows a real estate listing on the Beboss.ru website. The main heading is "ПРОДАЖА" (FOR SALE) and the title is "Продажа земельного участка, 10000 м², 1-я Стеклоная улица 7с2". The listing is updated as of 14.10.2018. Key details include: Area: 10000 m², Sale Price: 250,000,000 rubles, and Price per m²: 25,000 rubles/m². The location is specified as "1-я Стеклоная улица, 7с2, Москва, Россия" (1st Steklyannaya Street, 7c2, Moscow, Russia) and "м. Царицыно (5 мин.)" (Tsaritsyno station, 5 min.). The listing includes a map, contact information for Igor (+7(985)925700), and a "Написать сообщение" (Write message) button. A sidebar on the left contains navigation options like "Брянская область" and "Коммерческая". A notification bubble on the right states: "Счетчик действий: Каждый зарегистрированный пользователь BeBOSS может совершать на сайте до 5 действий в день. VIP-пользователи пользуются неограниченным количеством действий. Подробнее".

<https://www.beboss.ru/kn/msk/2775494>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

Коммерческая земля, 37 сот.
Москва ЮЗАО р-н Коровинское Профсоюзная ул. 116 На карте
Коровинское - 8 мин. пешком Белеево - 8 мин. пешком

Ипотека от 711 352 ₽/мес

75 000 000 ₽
2 027 028 ₽ за сот.

ИРРО Триумф Агентство недвижимости На рынке с 2004 года Еще 35 объектов

+7 963 750-42-35
Пожалуйста, уточняйте, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Продажа бизнес-отеля ЖК «Славянский Восток». Более 26 000 кв. м. Высота потолков от 3,2 м. Тел: +7(495) 506-52-99

К2 Бизнес-Парк, класс А. Объект под любой запрос - от 150 до 20 000 кв. м. Большая парковка на любой территории. Мощь, панорамы, бесшумно! Тел: +7(495) 304-48-17

Деловой центр JAZZ ДШ JAZZ - проект и концепт. Продажа офиса от 60 кв. м. Коммерческая земля, 200 кв. м от метро Тел: +7(495) 304-48-17

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки	
Цена	75 000 000 ₽
Ставка	20 271 ₽ за кв. м
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/>

Склад, 7 841 м²
в административном здании «на ул. Илимская, 3А52»
Москва СВАО р-н Лианозово Илимская ул. 3А52 На карте
Алтуфьево - 2 мин. на транспорте

Ипотека от 3 177 369 ₽/мес

334 999 777 ₽
42 725 ₽ за м²

ИРРО Лидер Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 22 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

ЖК City Park Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Восточная. Застройщик - «Монстры-УСК» Тел: +7(495) 432-29-97

Международная выставка 16-18.04 будут представлены торговые центры со всех регионов России. Ждем Вас! mapic-russia.ru

Площадь Этаж Помещение
7 841 м² 1 из 3 Свободно

Действующий арендный бизнес, офисно-складской комплекс в Алтуфьево.
- Окупаемость.
- Здания в собственности. З/У в долгосрочной аренде
- Годы постройки зданий: 1958, 1960, 1995, 2003.
- Реконструкция: 1989-1992.
- Этажность: 3 этажа
- Шаг колонн: 6 м
- Нагрузка на перекрытие: от 0,95 тонн/м
- Пол: бетон
- Электрическая мощность: 250 кВт
- Инфраструктура: административное здание, столовая, собственная бойлерная, система центрального теплоснабжения
Планы и коммерческая информация по телефону.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

Склад, 7 841 м²

334 999 777 Р

42 725 Р за м²

УСН

ИРМО
Лидер
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 22 объекта

+7 968 053-77-81

Покажите, сколько вы нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после закона

Написать сообщение

ЖК Sky Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса район с/п. Восточная. Застройщик: «МонАрх-УКС». Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

Международная выставка
16-18.04 будут представлены торговые центры со всех регионов России. Ждем Вас!
mapic-russia.ru

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	334 999 777 Р
Ставка	42 725 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Вход Отдельный с улицы
Состояние Типовой ремонт
Парковка Наземная

в административном здании «на ул. Илимская, ЗАС2»
Москва, СВАО, р-н Лянозово, Илимская ул., ЗАС2
ЖА Апутуево 2 мин. на транспорте

На карте Панорама Показать рядом

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

Склад, 7 841 м²

334 999 777 Р

42 725 Р за м²

ИРМО
Лидер
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 22 объекта

+7 968 053-77-81

Покажите, сколько вы нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после закона

Написать сообщение

ЖК Sky Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса район с/п. Восточная. Застройщик: «МонАрх-УКС». Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

Международная выставка
16-18.04 будут представлены торговые центры со всех регионов России. Ждем Вас!
mapic-russia.ru

Парковка Наземная

в административном здании «на ул. Илимская, ЗАС2»
Москва, СВАО, р-н Лянозово, Илимская ул., ЗАС2
ЖА Апутуево 2 мин. на транспорте

На карте Панорама Показать рядом

Административное здание на ул. Илимская, ЗАС2

Год постройки	1958	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,25 га
Общая площадь	7 375,9 м²		

- Естественная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193383542/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a production facility (Производство) located in the business center 'на ул. Саабоды, 35С18' in the South-Western Dегunino district of Moscow. The facility has a total area of 3,305 m², is on the 1st of 3 floors, and has a height of 8 meters. It is described as a free-standing building (Свободно). The listing includes a large photo of the interior, a map, and a contact number for the agent, Dmitry Gornov (+7 977 500-46-38). The price is listed as 140,000,000 RUB. The listing also includes a table of conditions and infrastructure details.

Производство (С), 3 305 м²
в бизнес-центре «на ул. Саабоды, 35С18»
Москва СЗАО р-н Южное Тушино ул. Свободы, 35С18 На карте
МКАД - 17 мин. пешком Тушинская - 34 мин. пешком
Планерная - 11 мин. на транспорте

140 000 000 Р
42 361 Р за м²

ПРО: **Дмитрий Горнов**
Еще 11 объектов
+7 977 500-46-38
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
3 305 м²	1 из 3	8 м	Свободно

Продажа здания на территории бывшего Тушинского завода машиностроения, площадью 3305 кв. м. Собственность. Земельный участок 1170 кв. м, прямой договор аренды на 49 лет. Огороженная территория, пропускная система. Кран балка 5 т., грузовой лифт на 1 тону, 350 кв. м. Тепло-, энергоснабжение. Въездные ворота в здание для грузового транспорта. Высокие потолки. Есть офисная зона. IP- телефония, интернет. Бесплатное парковочное пространство. Удобная транспортная доступность.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	140 000 000 Р
Ставка	42 361 Р за м²
Налог	НДС включен: 23 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 8 м
Вход Общий со двора
Состояние Типовой ремонт

Парковка На территории
Тип парковки Для грузового транспорта

Парковка Наземная

Инфраструктура

- Офисные помещения
- Центральная рецепция
- Гостиница
- Буфет
- Столовая

<https://www.cian.ru/sale/commercial/202183103/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегуново, Коровинское ш., д. 35а

Склад, 3 000 м²
 в складе «на ул. Свободы, 35С2»
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С2 На карте
 Сходненская - 2 мин. на транспорте Тушинская - 3 мин. на транспорте

150 000 000 Р
 50 000 Р за м²

Ипотека
 от 1 422 704 Р/мес

+7 916 744-49-98
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Цена	150 000 000 Р
Ставка	50 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 25 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке

Парковка
 На территории
 Тип парковки Для грузового транспорта

Крановое оборудование
 Мостовой кран 2 шт.

Инфраструктура
 Офисные помещения

в складе «на ул. Свободы, 35С2»
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С2
 Сходненская 2 мин. на транспорте Тушинская 3 мин. на транспорте

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

Склад, 3 000 м²

150 000 000 Р

50 000 Р за м²

ИРБО
ОБЕГЕРЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 87 объектов

+7 916 744-49-98

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК Sky Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с Восточная, Загородный, Мовберг-УЭС.
Тел: (495) 432-29-97

Бизнес-центр LOFTec
Продажа коммерческих помещений. 1 и 2 этаж. 5 этаж для н. Бизнес-класс.
Тел: (495) 127-39-37

Склад на ул. Свободы, 35С2

Год постройки	1988	Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,5 га
Общая площадь	9 909,8 м²		

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151490089/>

Склад, 200 м²

100 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

ИРБО
СПЕЦМАРКЕТ ЭЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 114 объектов

+7 903 211-64-34
+7 903 211-94-72

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Предлагается ОТАПЛИВАЕМОЕ помещение под склад. В помещении выполнен косметический ремонт. Высота потолков 5,5 м. Электрическая мощность предоставляется по запросу. Ворота 3-х 4-х без пандуса. Подведена вода, интернет и телефония. Круглосуточный режим работы. Оборудована площадка для автотранспорта, удобный подъезд, асфальт. На территории вся инфраструктура, есть столовая и кафе. Рядом расположены офисы и служебные помещения для персонала. Прямой долгосрочный договор аренды от собственника, НДС (включен в стоимость). Предоставляется координатный адрес, услуги погрузчика. В стоимость аренды включена эксплуатация, уборка территории, вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение. **БЕСПЛАТНЫЙ** выезд на территорию складского комплекса. **РАССМОТРИМ ВСЕ ВАРИАНТЫ АРЕНДАТОРОВ.** Оперативный показ. 1815.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

Склад, 200 м²

200 м² 2 из 5 5,5 м **Свободно**

Дiana. Предлагается ОТАПЛИВАЕМОЕ помещение под склад. В помещении выполнен косметический ремонт. Высота потолков 5.5 м. Электрическая мощность предоставляется по запросу. Ворота 3-х 4 без пандуса. Подведена вода, интернет и телефония. Круглосуточный режим работы. Оборудована площадка для автотранспорта, удобный подъезд, еврофура. На территории вся инфраструктура, есть столовая и кафе. Рядом расположены офисы и служебные помещения для персонала. Прямой долгосрочный договор аренды от собственника. НДС (включен в стоимость). Предоставляется юридический адрес, услуги погрузчика. В стоимость аренды включена эксплуатация, уборка территории, вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение. **БЕСПЛАТНЫЙ** выезд на территорию складского комплекса. **РАССМОТРИМ ВСЕ ВАРИАНТЫ АРЕНДАТОРОВ**. Оперативный показ. 1815.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	100 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	4 000 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	100 000 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяца		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 5,5 м

Количество мест 1

в офисно-складском комплексе «Северный терминал (Строение 7)»
Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35С7
Хорошо 15 мин. пешком

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204083606/>

Склад, от 600 до 1 100 м²

в офисно-складском комплексе «Северный терминал (Строение 1)»
Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35С1. На карте
Хорошо - 3 мин. на транспорте

от **301 800**
до **553 300 руб/мес.**

6 036 руб за м² в год

Северный Терминал
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2006 года
Еще 20 объектов

+7 925 888-76-67
+7 916 952-18-84

[Пожалуйста, specify, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.](#)
[Написать сообщение](#)

Площадь: от 600 до 1 100 м² | Этаж: 1 из 5 | Сетка колонн: 18x18 | Выс. потолков: 6 м | Помещение: Свободно

Склад в складском комплексе "Северный Терминал". Аренда от собственника! Предоставляем каникулы!
Индивидуальный подход к арендаторам!

Теплый, сухой склад 1250 м2 (возможно деление от 600 м2) на 1-м этаже.
Ворота на 0 уровне, удобный подъезд, еврофура.
Высота потолков 6 м, пол: промышленная плитка, нагрузка 3 тонны на метр, ворота 3x4 с возможностью заезда автомобиля внутри помещения.
Электрическая мощность по запросу, вода, санузел.
Рядом офисы и служебные помещения для персонала, интернет, телефония.
Предоставляем юридический адрес, услуги погрузчика.
На территории вся инфраструктура, столовая, кафе.
В стоимость арендной платы включен НДС, эксплуатация, уборка территории, вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение. **БЕСПЛАТНЫЙ** выезд на территорию!
Для арендаторов и клиентов круглосуточный доступ. Складской комплекс работает без выходных 24/7.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

Склад, от 600 до 1100 м²

На территории вся инфраструктура, столовая, кафе. В стоимость арендной платы включен НДС, эксплуатация, уборка территории, вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение. БЕСПЛАТНЫЙ въезд на территорию! Для арендаторов и клиентов круглосуточный доступ. Складской комплекс работает без выходных 24/7.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	от 301 800 до 553 300 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 036 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 49 800-91 300 Р	Минимальный срок аренды	3 мес.
Обеспечительный платеж	725 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	6 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Плитка
Количество мокрых точек	1
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Дополнительные услуги	Транспортные услуги, Ответственное хранение

от 301 800 до 553 300 Р/мес.
6 036 Р за м² в год

PRO
Северный Терминал
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2006 года
Еще 20 объектов

+7 925 888-76-67
+7 916 952-18-84

[Написать сообщение](#)

Международная выставка
16-18.04 три насыщенных дня деловых мероприятий по торговле недвижимостью. Ждем Вас!
mapic-russia.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193306438/>

Склад, 272 м²
Москва, САО р-н Западное Дегунино, Коровинское ш. 35 На карте
Речной вокзал

175 010 Р/мес.
7 721 Р за м² в год
Снизить за изменение цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO
Университет Мегалогис
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2004 года
Еще 1019 объектов

+7 495 180-32-08

[Написать сообщение](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Площадь: **272 м²** | Этаж: **1 из 6** | Помещение: **Свободно**

БЕЗ КОМИССИИ! Складской комплекс. Сдается под склад или производство помещение свободной планировки на первом этаже площадью 272 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Есть охрана. Электрическая мощность 70 кВт. Договор аренды помещения в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Коровинское шоссе, д. 35, метро Речной вокзал. ЛОТ 132952

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а

The screenshot shows a real estate listing on the website www.cian.ru/rent/commercial/203031993/. The listing is for a commercial property with the following details:

- Price:** 175 010 Р/мес. (7 721 Р за м² в год)
- Area:** 272 м²
- Floor:** 1 из 6
- Status:** Свободно

Условия сделки

Условие	Условия	Тип аренды	Прямая аренда
Цена	175 010 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	7 721 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 29 150 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки
[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Москва, ЗАО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш. 35
Речной вокзал

На карте | Плановка | Похожие рядом

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения. [Войти](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/203031993/>

Документы оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Леонов Никита Андреевич

паспорт: серия 1505 № 484179, выдан 27.04.2006 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА
БРЯНСКА
Код подразделения 322-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016, регистрационный № 193
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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «21» августа 2018г.

Президент

М.А. Скатов



М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006057-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Леонову Никите Андреевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

**ДОГОВОР/ПОЛИС №180Е0В4070582
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Леонов Никита Андреевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2018 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2018 г. по «27» сентября 2019 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

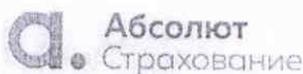
Особые условия страхования:
563. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
564. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Леонов Никита Андреевич Дата рождения: 05.04.1986 ИНН: 325090510324 Паспорт: 1505 484179, 27.04.2006, ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА Адрес регистрации: 241022, Россия, Брянская обл., г. Брянск, ул. Пушкина, д. 72А, кв. 42
От имени Страховщика: М. П. Э. А. Мурадянц	 Н. А. Леонов

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2018 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
1:5280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слободы, д.26, стр.4 info@absolutins.ru К/П/П 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002784/18

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002784/18 от 21.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектам страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляют оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

«21» сентября 2018г.

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



(Перелечко О.В.)

«21» сентября 2018г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЛЕОНОВ

Никита Андреевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

07 февраля 2014 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404067

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0062

Города

Москва

Дата выдачи

07 февраля 2014 года



МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ «СИНЕРГИЯ»

10.07.2013 г. СЕРТИФИКАТ № 11934

Выдан

Леонову Никите Андреевичу

в том, что он прошел обучение на курсах
«Оценка стоимости недвижимости»
(01 – 10 июля 2013 г.), организованных
Московским финансово-промышленным
университетом «Синергия»,
и успешно сдал контрольные мероприятия.

Ректор, д.э.н.,
профессор


Ю. Б. РУБИН





Документы заказчика

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

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0317001
	05089269
Вид деятельности	33.12
номер	8
дата	06.11.2018
Дата начала инвентаризации	06.11.2018
Дата окончания инвентаризации	31.01.2019
Вид операции	

ОАО "Москэссадвод", ИНН 77-43611488, 125412, Москва, Коровинское ш., Дом № 35А

(организация)
Администрация
(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
4	31.01.2019

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства Недвижимое имущество и право аренды

находящиеся в собственности, аренде

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение г. Москва, Коровинское ш., 35А, г. Москва, 1-й Кирпичный пер., 17, г. Москва, Новоганьковский пер., 3, стр. 1

Арендодатель * Департамент городского имущества г. Москвы, Московский земельный комитет (Москомзем)

РАСПИСКА

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

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

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий государственную регистрацию права/принятие объекта в аренду		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инвентарный	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета				
		наименование	дата			количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.			
1	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., 35А, площадь 5459 кв. м. Количество этажей: 3, в т.ч. подземных: 1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., 35А, площадь 5459 кв. м. Количество этажей: 3, в т.ч. подземных: 1	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.10.2015		1981	МКЗ -Н1	77:09:0002016:1054	1	318 111 651,92	1	318 111 651,92		
2	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., 35А, стр.2, площадь 27 кв. м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 05.03.2007 серия 77АД.299504		1981	МКЗ -Н2	77:09:0002016:1055	1	1 092 937,59	1	1 092 937,59		
3	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., 35А, стр.3, площадь 464 кв. м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 04.05.2007 серия 77АД.300652		1981	МКЗ -Н3	77:09:0002016:1058	1	17 590 170,40	1	17 590 170,40		
4	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., 35А, стр.4, площадь 146,7 кв. м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 04.05.2007 серия 77 АД.300654		1981	МКЗ -Н4	77:09:0002016:1056	1	5 711 120,49	1	5 711 120,49		
5	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., 35А, стр.5, площадь 108,5 кв. м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 04.05.2007 серия 77 АД.300653		1981	МКЗ -Н5	77:09:0002016:1057	1	4 253 942,14	1	4 253 942,14		
6	Право аренды земельного участка, имеющего адресные ориентиры г. Москва, Коровинское ш., 35А, площадь 7778 +/- 31 кв. м.	Договор аренды ЗУ от 29.04.2015 №АМ-09-046728 Срок аренды с 28.05.2015 до 22.01.2064		-	МКЗ -Н6	-	1	0,00	1	0,00		
7	Нежилое помещение, расположенное по адресу г. Москва, Новоганьковский пер., 3, стр. 1, площадь 466,5 кв. м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 05.03.2007 серия 77АД.299505		1917	МКЗ -Н7	77:01:0004031:2476	1	105 932 306,85	1	105 932 306,85		
8	Право аренды земельного участка, имеющего адресные ориентиры г. Москва, Новоганьковский пер., 3, стр. 1	Договор аренды ЗУ от 17.10.1995 №АМ-01-007011 Срок аренды с 17.10.1995 до 24.02.2019		-	МКЗ -Н8	-	1	0,00	1	0,00		
9	Нежилое помещение, расположенное по адресу г. Москва, 1-й Кирпичный пер., 17, площадь 373,6 кв. м.	Свидетельство о государственной регистрации права от 04.05.2007 серия 77АД.300651		1957	МКЗ -Н9	77:05:0008005:8657	1	11 094 642,29	1	11 094 642,29		
Итого по странице:						Итого	9	453 786 771,68	9	453 786 771,68		

- а) количество порядковых номеров
Девять (прописью)
- б) общее количество единиц фактически
Девять (прописью)
- в) на сумму фактически
четыре сорок шесть тысяч три миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят один рубль 68 копеек (прописью)

страница 3

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров девять
(пропись)
- б) общее количество единиц фактически девять
(пропись)
- в) на сумму фактически четыреста шестьдесят три миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят один рубль 68 копеек
(пропись)

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

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий
(должность)


(подпись)

Лесников Павел Сергеевич
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 46, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

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

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

" " " " _____ г.

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Дата 13.11.2018

№ 00-00-4001/5035/2018-13250

На основании запроса от 09.11.2018, поступившего на рассмотрение 10.11.2018, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования", ИНН: 7743611468, ОГРН: 5067746654333, дата гос.регистрации: 15.09.2006; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул шоссе Коровинское, д 35А , за период с 01.01.2012 по 09.11.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:09:0002016:1056
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Западное Дегунино, ш Коровинское, д 35а, строен 4
		Площадь:	146, 7 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.05.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2007-277
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса

			Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:09:0002016:1054
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Западное Дегунино, ш Коровинское, д 35а
		Площадь:	5459 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.05.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/009/2007-339
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса

			Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0004031:2476
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, пер.Нововаганьковский, д.3, стр.1
		Площадь:	466, 5 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.03.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2007-367
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г.

			Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0011004:1116
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Зябликово, ул Мусы Джалиля, д 4, строен 1
		Площадь:	149, 5 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/001/2007-792
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г.

			Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП «Москассзавод»)
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.01.2014
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0011004:1115
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Зябликово, ул Мусы Джалиля, д 4
		Площадь:	149, 6 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/001/2007-789
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту

			кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП «Москассзавод»)
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.01.2014
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:09:0002016:1057
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Западное Дегунино, ш Коровинское, д 35а, строен 5
		Площадь:	108, 5 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.05.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2007-279
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту

			кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0008005:8657
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, пер.Кирпичный 1-Й, д.17
		Площадь:	373, 6 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.05.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2007-281
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"

			(ГУП "Москассзавод").
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:09:0002016:1055
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Западное Дегунино, ш Коровинское, д 35а, строен 2
		Площадь:	27 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.03.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2007-365
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"

			(ГУП «Москассзавод»)
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0004026:18281
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Поречная, д.9
		Площадь:	99, 3 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.12.2009
		номер государственной регистрации:	77-77-04/150/2009-705
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от «02» ноября 2009 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.09.2014

	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:09:0002016:1058
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Западное Дегунино, ш Коровинское, д 35а, строен 3
		Площадь:	464 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.05.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2007-283
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").
		дата государственной регистрации прекращения права:	

	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/063/2015-62/2
11.	Получатель выписки:		Лесников Павел Сергеевич

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

Инженер 1 категории
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна
(инициалы, фамилия)

Помещение N II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.07.2006
Распоряжение префекта
от 16.01.2002 N 161

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	отдел заказов	27,5	27,5		учрежд.			330
	2	отдел кадров	13,1	13,1		учрежд.			
	3	комната охраны	14,0	14,0		учрежд.			
	4	тамбур	1,7			1,7	учрежд.		
	5	коридор	7,5			7,5	учрежд.		
	5а	коридор	3,2			3,2	учрежд.		
	5б	коридор	27,9			27,9	учрежд.		
	5в	коридор	3,5			3,5	учрежд.		
	6	кладовая	2,5			2,5	учрежд.		
	7	раздевалка	28,7			28,7	учрежд.		
	8	кладовая	4,9			4,9	учрежд.		
	9	душевая	8,6			8,6	учрежд.		
	10	уборная	1,6			1,6	учрежд.		
	11	умывальная	1,7			1,7	учрежд.		
	12	коридор	6,4			6,4	учрежд.		
	13	красный уголок	74,8	74,8			учрежд.		
	14	разгрузочная	6,9			6,9	учрежд.		
	15	кладовая	1,5			1,5	учрежд.		
	16	кабинет	18,5	18,5			учрежд.		
	17	кладовая	2,0			2,0	учрежд.		
	18	уборная	2,8			2,8	учрежд.		
	21	пом. подсобное	5,7			5,7	учрежд.		
	22	пом. подсобное	6,9			6,9	учрежд.		
	23	гардеробная	7,5			7,5	учрежд.		
	24	коридор	2,0			2,0	учрежд.		
	25	душевая	1,8			1,8	учрежд.		
	26	коридор	2,0			2,0	учрежд.		
	27	холл	18,9			18,9	учрежд.		
	27а	склад	15,5	15,5			складс.		
	28	умывальная	1,7			1,7	учрежд.		
	29	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
	30	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
31	умывальная	1,7			1,7	учрежд.			
32	тамбур	13,1			13,1	учрежд.			
33	коридор	9,4			9,4	учрежд.			
33а	комната охраны	4,0	4,0			учрежд.			
34	коридор	9,9			9,9	учрежд.			
35	коридор	13,0			13,0	произв.			
36	холл лифтовой	6,3			6,3	произв.			
37	коридор	17,6			17,6	произв.			
38	склад	48,8	48,8			складс.			
38а	склад	97,6	97,6			складс.			
39	пом. приема-выда	97,1	97,1			произв.			
40	тамбур	7,8			7,8	произв.			
41	разгрузочная	7,7			7,7	произв.			
42	коридор	7,8			7,8	произв.			
43	цех гальванич.	357,3	357,3			произв.			
49	коридор	34,7			34,7	произв.			
50	кладовая	13,0			13,0	произв.			
51	цех	283,8	283,8			произв.			
52	пом. для спецобо	24,6	24,6			произв.			

7
Специальное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 3

Помещение N II Тип: Учрежденческие

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	53	лестница	18,3		18,3			прочая	
	54	лестница	17,5		17,5			прочая	
	55	лестница	12,4		12,4			прочая	
	56	лифт	1,5		1,5			прочая	
	57	лифт	5,6		5,6			прочая	
	58	лифт	5,6		5,6			прочая	
Итого по помещению			1440,2	1076,6	363,6				
----- Нежилые всего			1440,2	1076,6	363,6				
в т.ч. Производствен.			870,7	762,8	107,9				
Складские			161,9	161,9					
Учрежденческие			346,7	151,9	194,8				
Прочие			60,9		60,9				
Площадь с летними			1440,2						
Итого по этажу 1			1440,2	1076,6	363,6				
----- Нежилые всего			1440,2	1076,6	363,6				
в т.ч. Производствен.			870,7	762,8	107,9				
Складские			161,9	161,9					
Учрежденческие			346,7	151,9	194,8				
Прочие			60,9		60,9				
Площадь с летними			1440,2						

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 4

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.07.2006
Распоряжение префекта
от 16.01.2002 N 161

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо-та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	цех	28,1	28,1				произв.	330
	2	кабинет	40,3	40,3				учрежд.	
	3	комн. персонала	17,8	17,8				учрежд.	
	4	буфет	66,5	66,5				общепит	
	5	пом. подсобное	8,2			8,2		учрежд.	
	6	коридор	4,5			4,5		учрежд.	
	7	пом. подсобное	14,5			14,5		учрежд.	
	8	курильная	11,5			11,5		учрежд.	
	9	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	9а	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	10	уборная	1,3			1,3		учрежд.	
	11	умывальная	1,2			1,2		учрежд.	
	12	коридор	21,3			21,3		учрежд.	
	12а	коридор	4,1			4,1		учрежд.	
	13	разгрузочная	6,7			6,7		учрежд.	
	14	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	14а	шкаф	1,3			1,3		учрежд.	
	15	кабинет	12,4	12,4				учрежд.	
	16	санузел совмещ.	10,6			10,6		учрежд.	
	17	кабинет	27,0	27,0				учрежд.	
	17а	шкаф встроенный	0,7			0,7		учрежд.	
	17б	шкаф встроенный	1,1			1,1		учрежд.	
	18	холл	16,8			16,8		учрежд.	
	18а	коридор	12,7			12,7		учрежд.	
	19	тамбур	2,2			2,2		учрежд.	
	20	умывальная	1,8			1,8		учрежд.	
	21	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	22	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	23	умывальная	1,4			1,4		учрежд.	
	24	кабинет	29,7	29,7				учрежд.	
	25	коридор	9,9			9,9		учрежд.	
	26	разгрузочная	9,5			9,5		произв.	
	27	коридор	28,9			28,9		произв.	
	29	цех	122,4	122,4				произв.	
	29а	кабинет	9,0	9,0				учрежд.	
	29б	кабинет	17,4	17,4				учрежд.	
	29в	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
	29г	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	29д	кабинет	6,9	6,9				учрежд.	
	29е	кабинет	7,6	7,6				учрежд.	
	29ж	кабинет	7,9	7,9				учрежд.	
	29з	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	
	29и	кабинет	7,3	7,3				учрежд.	
	29к	кабинет	6,8	6,8				учрежд.	
	29л	кабинет	18,0	18,0				учрежд.	
	30	цех	128,8	128,8				произв.	
	30а	кабинет	9,3	9,3				произв.	
	30б	кабинет	5,9	5,9				произв.	
	30в	кабинет	11,8	11,8				произв.	
	30г	кабинет	5,0	5,0				произв.	
	30д	кабинет	17,2	17,2				произв.	

территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 5

Помещение N III Тип: Учрежденческие

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
	30е	кабинет	16,8	16,8					
	30ж	кабинет	35,1	35,1					
	30з	кабинет	19,4	19,4					
	31	кабинет	35,5	35,5					
	31а	кабинет	17,2	17,2					
	32	кабинет	13,0	13,0					
	33	коридор	31,0		31,0				
	35	коридор	7,8		7,8				
	36	кабинет	16,1	16,1					
	37	кладовая	37,9		37,9				
	38	коридор	42,6		42,6				
	39	кладовая	15,9		15,9				
	40	цех	76,7	76,7					
	41	цех	142,1	142,1					
	42	кладовая	34,8		34,8				
	43	лестница	18,2		18,2				
	44	лестница	17,8		17,8				
	45	лестница	12,4		12,4				

Итого	по помещению	1416,5	1022,5	394,0				
-----	Нежилые всего	1416,5	1022,5	394,0				
	в т.ч. Производствен.	860,6	683,2	177,4				
	Учрежденческие	441,0	272,8	168,2				
	Обществ.питания	66,5	66,5					
	Прочие	48,4		48,4				
Площадь с летними		1416,5						

Итого	по этажу 2	1416,5	1022,5	394,0				
-----	Нежилые всего	1416,5	1022,5	394,0				
	в т.ч. Производствен.	860,6	683,2	177,4				
	Учрежденческие	441,0	272,8	168,2				
	Обществ.питания	66,5	66,5					
	Прочие	48,4		48,4				
Площадь с летними		1416,5						

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 6

Помещение N IV Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.07.2006
Распоряжение префекта
от 16.01.2002 N 161

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	отдел заказов	21,2	21,2					330
	2	кабинет	21,6	21,6					
	3	секретарь	17,2	17,2					
	4	кабинет	19,7	19,7					
	5	кабинет	17,2	17,2					
	6	кабинет	17,9	17,9					
	7	кабинет	19,1	19,1					
	8	кабинет	16,8	16,8					
	9	венткамера	11,3		11,3				
	10	умывальная	4,6		4,6				
	11	умывальная	3,0		3,0				
	13	уборная	1,2		1,2				
	14	уборная	1,2		1,2				
	15	уборная	1,3		1,3				
	16	умывальная	8,8		8,8				
	17	лестница	18,3		18,3				
	18	коридор	8,9		8,9				
	19	отдел.машинное	7,2		7,2				
	20	компьютерная	25,1	25,1					
	21	кабинет	13,1	13,1					
	22	пом.техническое	24,7	24,7					
	23	коридор	12,7		12,7				
	24	коридор	32,8		32,8				
	24а	коридор	1,4		1,4				
	25	коридор	4,5		4,5				
	26	касса	6,8	6,8					
	27	бухгалтерия	14,5	14,5					
	28	бухгалтерия	28,5	28,5					
	29	коридор	10,2		10,2				
	30	лестница	17,0		17,0				

Итого	по помещению	407,8	263,4	144,4				
-----	Нежилые всего	407,8	263,4	144,4				
	в т.ч. Учрежденные	407,8	263,4	144,4				
Площадь с летними		407,8						

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 7

Помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.07.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
3	1	разгрузочная	16,1		16,1			учрежд.	330
	2	коридор	9,0		9,0			учрежд.	
	3	коридор	12,7		12,7			учрежд.	
	4	коридор	2,4		2,4			учрежд.	
	5	лестница	13,1		13,1			учрежд.	
	6	цех	309,8	309,8				учрежд.	
	7	цех окраски	221,5	221,5				учрежд.	
	8	цех окраски	20,5	20,5				учрежд.	
	9	коридор	30,6		30,6			учрежд.	
	10	кладовая	13,6		13,6			учрежд.	
	11	лестница	17,0					прочая	
	12	коридор	38,6		38,6			учрежд.	
	13	кабинет	16,1	16,1				учрежд.	
	14	коридор	8,3		8,3			учрежд.	
	15	цех	25,3	25,3				учрежд.	
	16	цех	35,1	35,1				учрежд.	
	17	цех	115,9	115,9				учрежд.	
	18	кладовая	35,6		35,6			учрежд.	
	19	кладовая	13,1		13,1			учрежд.	
	20	цех	49,9	49,9				учрежд.	
	21	цех	34,3	34,3				учрежд.	

Итого	по помещению	1038,5	828,4	210,1				
-----	Нежилье всего	1038,5	828,4	210,1				
	в т.ч. Учрежденные	1021,5	828,4	193,1				
	Прочие	17,0		17,0				
Площадь с летними		1038,5						

Итого	по этажу 3	1446,3	1091,8	354,5				
-----	Нежилье всего	1446,3	1091,8	354,5				
	в т.ч. Учрежденные	1429,3	1091,8	337,5				
	Прочие	17,0		17,0				
Площадь с летними		1446,3						

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

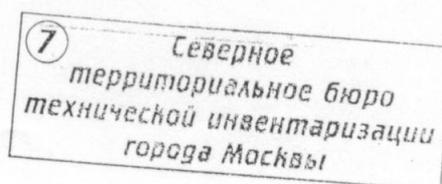
ф.25

Последнее обследование 14.07.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	насосная	31,4	31,4					550
	2	склад	276,5	276,5					
	3	коридор	7,0		7,0				
	3а	коридор	8,4		8,4				
	4	пом.подсобное	13,2	13,2					
	5	электрощитовая	33,3	33,3					
	6	пом.подсобное	84,9	84,9					
	6а	пом.подсобное	19,7		19,7				
	6б	пом.подсобное	8,0		8,0				
	6в	пом.подсобное	19,5		19,5				
	7	пом.подсобное	45,8	45,8					
	8	пом.подсобное	16,0	16,0					
	9	коридор	8,2		8,2				
	10	коридор	25,6		25,6				
	11	разгрузочная	8,1		8,1				
	12	кладовая	12,9	12,9					
	13	пом.подсобное	76,2	76,2					
	14	пом.подсобное	52,5	52,5					
	15	коридор	14,1		14,1				
	16	коридор	46,2		46,2				
	18	пом.подсобное	33,8	33,8					
	19	пом.подсобное	70,4	70,4					
	20	пом.подсобное	58,5	58,5					
	21	лестница	12,6		12,6				
	22	тамбур	4,0		4,0				

Итого	по помещению	986,8	805,4	181,4				
-----	Нежилье всего	986,8	805,4	181,4				
	в т.ч. Складские	922,1	740,7	181,4				
	Прочие	64,7	64,7					
Площадь с летними		986,8						

Итого	по этажу п	986,8	805,4	181,4				
-----	Нежилье всего	986,8	805,4	181,4				
	в т.ч. Складские	922,1	740,7	181,4				
	Прочие	64,7	64,7					
Площадь с летними		986,8						



По адресу: Коровинское шоссе, 35А

стр. 8

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 14.07.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
г	1	служебное	6,0	6,0				600	
	2	венткамера	18,1		18,1				
	3	венткамера	6,3		6,3				
	4	венткамера	25,2		25,2				
	5	венткамера	13,8		13,8				
	6	венткамера	16,8		16,8				
	7	венткамера	7,3		7,3				
	8	коридор	55,2		55,2				
	9	лестница	17,5		17,5				

Итого	по помещению	166,2	6,0	160,2				
-----	Нежилые всего	166,2	6,0	160,2				
	в т.ч. Прочие	166,2	6,0	160,2				
Площадь с летними		166,2						

Итого	по этажу г	166,2	6,0	160,2				
-----	Нежилые всего	166,2	6,0	160,2				
	в т.ч. Прочие	166,2	6,0	160,2				
Площадь с летними		166,2						

Итого	по зданию	5456,0	4002,3	1453,7				
-----	Нежилые всего	5456,0	4002,3	1453,7				
	в т.ч. Производствен.	1731,3	1446,0	285,3				
	Складские	1084,0	902,6	181,4				
	Учрежденческие	2217,0	1516,5	700,5				
	Обществ.питания	66,5	66,5					
	Прочие	357,2	70,7	286,5				
Площадь с летними		5456,0						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.06.2004г. N 9006868.

Примечание.

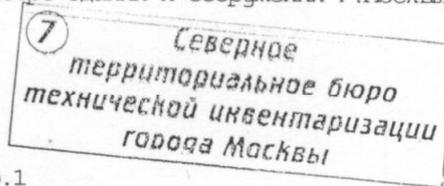
Здание по адресу:

г.Москва Коровинское шоссе, 35А

и здание по адресу:

г.Москва Коровинское шоссе, 35А, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

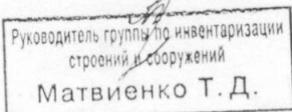


Экспликация на 8 страницах

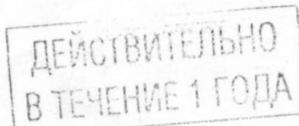
18.10.2006 г.

Исполнитель

Каравеева Ю.А.



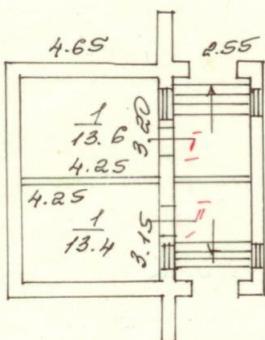
2006.3.004680



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ _____ ЭТАЖА ^{КВ. №} _____
_{помещ.} _____
СТР. № 2 Д. № 35А
КОР. _____
УЛ./ПЕР Коровинское
шоссе КВАРТ. № _____
_____ АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 И ЭТАЖ



4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 01 " _____ 06 _____ 200 5 г.
Исполнитель Белоселова
Проверил Морозов
" 19 " _____ января _____ 200 6 г.

Северное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 1.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	13,6	13,6			складс.	360	
Итого по помещению			13,6	13,6					
----- Нежилые всего			13,6	13,6					
в т.ч. Складские			13,6	13,6					
Площадь с летними			13,6						

Помещение N II Тип: Складские
Последнее обследование 1.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	13,4	13,4			складс.	360	
Итого по помещению			13,4	13,4					
----- Нежилые всего			13,4	13,4					
в т.ч. Складские			13,4	13,4					
Площадь с летними			13,4						

Итого по этажу 1			27,0	27,0				
----- Нежилые всего			27,0	27,0				
в т.ч. Складские			27,0	27,0				
Площадь с летними			27,0					

Итого по зданию			27,0	27,0				
----- Нежилые всего			27,0	27,0				
в т.ч. Складские			27,0	27,0				
Площадь с летними			27,0					

4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

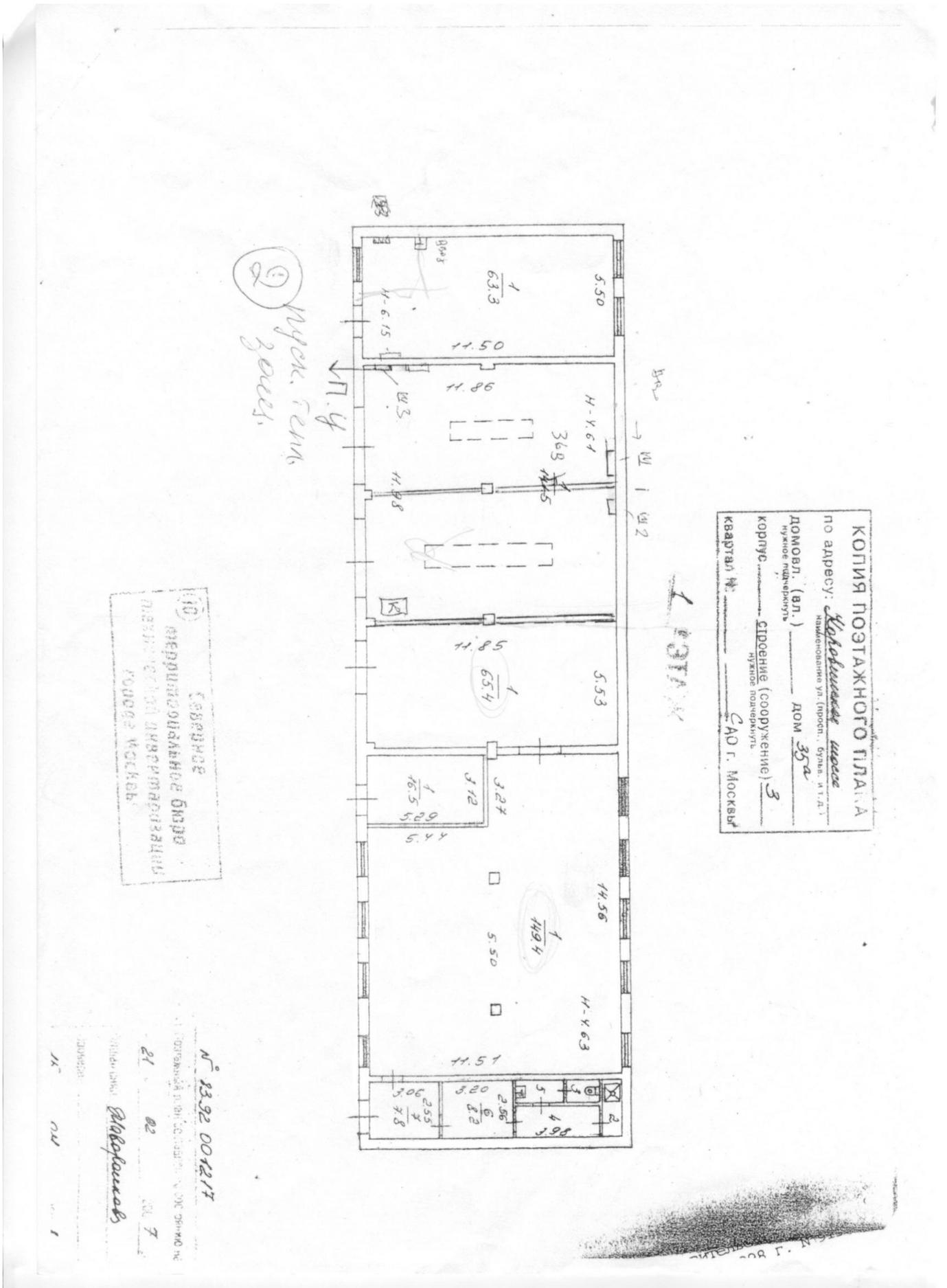
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.06.2004г. N 9006869.

Экспликация на 1 странице

19.01.2006 г.

Исполнитель _____

Белоокая Н.А.



Северное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 1.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	компрессорная	63,3	63,3		прочая			615
Итого по помещению			63,3	63,3					
----- Нежилые всего			63,3	63,3					
в т.ч. Прочие			63,3	63,3					
Площадь с летними			63,3						

Помещение N II Тип: Гаражи ф.25
Последнее обследование 1.06.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	141,5	141,5		гараж.			615
Итого по помещению			141,5	141,5					
----- Нежилые всего			141,5	141,5					
в т.ч. Гаражи			141,5	141,5					
Площадь с летними			141,5						

Помещение N IIa Тип: Гаражи ф.25
Последнее обследование 1.06.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	65,4	65,4		гараж.			463
Итого по помещению			65,4	65,4					
----- Нежилые всего			65,4	65,4					
в т.ч. Гаражи			65,4	65,4					
Площадь с летними			65,4						

4
Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.3

стр. 2

Помещение N III Тип: Производствен. ф.25
Последнее обследование 1.06.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	цех	149,4	149,4					615
	2	душевая	2,3		2,3				
	3	уборная	1,4		1,4				
	4	коридор	6,1		6,1				
	5	умывальная	2,1		2,1				
	6	раздевалка	8,2		8,2				
	7	тамбур	7,8		7,8				
Итого по помещению			177,3	149,4	27,9				
----- Нежилые всего			177,3	149,4	27,9				
в т.ч. Производствен.			177,3	149,4	27,9				
Площадь с летними			177,3						

Помещение N IIIa Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 1.06.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	16,5		16,5				463
Итого по помещению			16,5		16,5				
----- Нежилые всего			16,5		16,5				
в т.ч. Прочие			16,5		16,5				
Площадь с летними			16,5						
Итого по этажу 1			464,0	419,6	44,4				
----- Нежилые всего			464,0	419,6	44,4				
в т.ч. Производствен.			177,3	149,4	27,9				
Гаражи			206,9	206,9					
Прочие			79,8	63,3	16,5				
Площадь с летними			464,0						

4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.3

стр. 3

Итого	по зданию	464,0	419,6	44,4				
-----	Нежилые всего	464,0	419,6	44,4				
	в т.ч. Производствен.	177,3	149,4	27,9				
	Гаражи	206,9	206,9					
	Прочие	79,8	63,3	16,5				
Площадь с летними		464,0						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.06.2004г. N 9006870.

Экспликация на 3 страницах

19.01.2006 г.

Исполнитель _____

Белоокая Н.А.

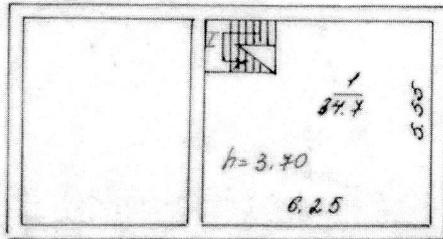
**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

**4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

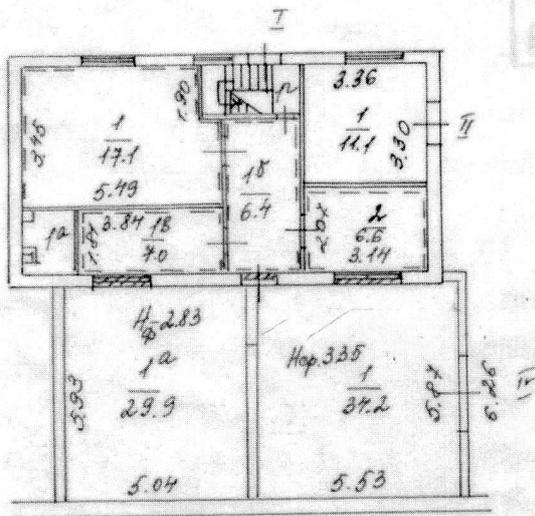
ЭПР. № 4 Д. № 35А
 УЛ. ПЕР. Коровинское шоссе
 КВАРТ. № Северное
 АО г. МОСКВЫ

4 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

ПОДВАЛ



1 ЭТАЖ



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

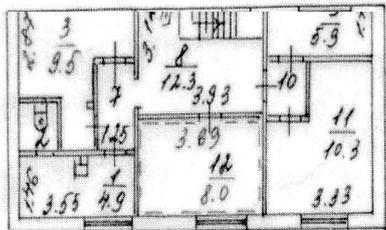
стр. 3

ИТЕЛЬНО
 1 ГОДА

масб 1:200

в красн. лин.
 1 06 5
 подпись

2 ЭТАЖ



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Различия в
данных чертёж
в кром. ин.
Территориальное
техническое
1 06 5
незпись

территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Технический чертёж составлен по состоянию на
1 06 200 5 г.
Подпись: Судоркина С.В.
Примечание: Уфуллинская

ШТАБ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

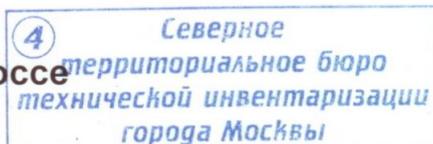
Действительно в течение 1 года

Московское городское бюро технической инвентаризации

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дома № 35 А корп . (стр. 4)

Коровинское шоссе



Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на 4 листах

штамп ТБТИ

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 1.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	насосная	34,7		34,7	прочая			370
Итого по помещению			34,7		34,7				
----- Нежилые всего			34,7		34,7				
в т.ч. Прочие			34,7		34,7				
Площадь с летними			34,7						
Итого по этажу п			34,7		34,7				
----- Нежилые всего			34,7		34,7				
в т.ч. Прочие			34,7		34,7				
Площадь с летними			34,7						

4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.4

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 1.06.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кабинет	17,1	17,1				учрежд.	295
	1а	умывальная	2,5		2,5			учрежд.	
	1б	коридор	6,4		6,4			учрежд.	
	1в	кабинет	7,0	7,0				учрежд.	
	1г	лестница	5,1		5,1			учрежд.	
	2	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
Итого по помещению			44,7	30,7	14,0				
----- Нежилые всего			44,7	30,7	14,0				
в т.ч. Учрежденные			44,7	30,7	14,0				
Площадь с летними			44,7						

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 1.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кабинет	11,1	11,1				учрежд.	295
Итого по помещению			11,1	11,1					
----- Нежилые всего			11,1	11,1					
в т.ч. Учрежденные			11,1	11,1					
Площадь с летними			11,1						
Итого по этажу 1			55,8	41,8	14,0				
----- Нежилые всего			55,8	41,8	14,0				
в т.ч. Учрежденные			55,8	41,8	14,0				
Площадь с летними			55,8						

4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.4

стр. 3

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 1.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	4,9	4,9					312
	2	уборная	1,2		1,2				
	3	пом.подсобное	9,5		9,5				
	7	коридор	2,7		2,7				
	8	холл	12,3		12,3				
	9	кабинет	5,9	5,9					
	10	тамбур	1,4		1,4				
	11	кабинет	10,3	10,3					
	12	кабинет	8,0	8,0					
Итого по помещению			56,2	29,1	27,1				
----- Нежилые всего			56,2	29,1	27,1				
в т.ч. Учрежденные			56,2	29,1	27,1				
Площадь с летними			56,2						
Итого по этажу 2			56,2	29,1	27,1				
----- Нежилые всего			56,2	29,1	27,1				
в т.ч. Учрежденные			56,2	29,1	27,1				
Площадь с летними			56,2						

4 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.4

стр. 4

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	IV(1)	гараж	34,2						335
	IV(1а)	гараж	29,9						283
		Последнее обследование							1.06.2005
		Помещение переоборудовано без разрешения							
Итого	по зданию		146,7	70,9	75,8				
-----	Нежилое всего		146,7	70,9	75,8				
	в т.ч. Учрежденные		112,0	70,9	41,1				
	Прочие		34,7		34,7				
Площадь с летними			146,7						
Итого	по прочим з/и		64,1						
Всего	за итогом		64,1						

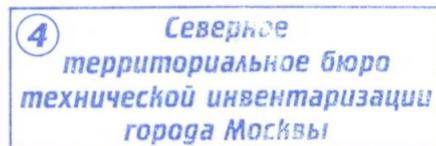
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.06.2004г. N 9006871.

Экспликация на 4 страницах

28.12.2005 г.

Исполнитель _____

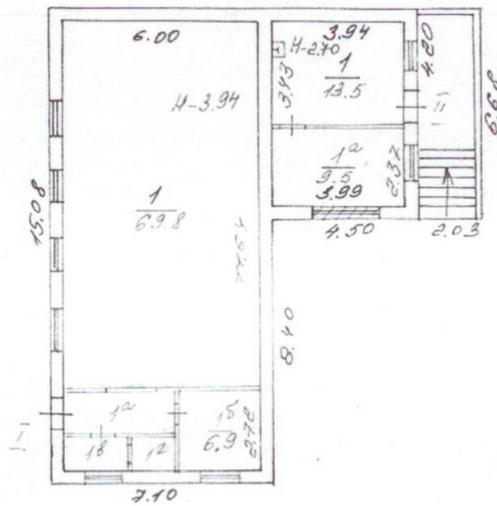
Судоргина И.А.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА кв. № _____
помещ. № _____
СТР. № 5 Д. № 35^а
кор. _____
УЛ./ПЕР. Коровинское
шоссе КВАРТ. № _____
Северное АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 И ЭТАЖ



Северное
ТЭТИ
г. Москвы

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в кварт. № В Красных
пом. Коринских
Территориальному бюро
технической инвента-
ризации не предъявлено
« 1 » 06 200 5 г.
Исполнитель Каравая
Проверил М. Каравая

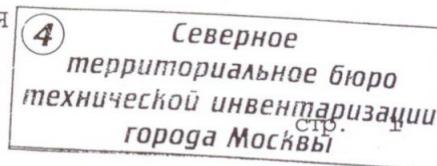
Поэтажный план составлен по состоянию на
« 1 » 06 200 5 г.
Исполнитель Каравая
Проверил Матриша
« 23 » 06 200 5 г.

Масштаб 1:200

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.5



Помещение N I Тип: Прочие

Последнее обследование 1.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

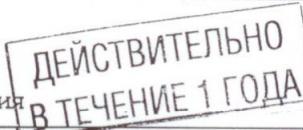
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бойлерная	69,8	69,8		прочая			394
	1а	исп.не по назна	4,8	4,8		прочая			
	1б	исп.не по назна	6,9	6,9		прочая			
	1в	исп.не по назна	2,3	2,3		прочая			
	1г	исп.не по назна	1,3	1,3		прочая			
Итого по помещению			85,1	85,1					
----- Нежилые всего			85,1	85,1					
в т.ч. Прочие			85,1	85,1					
Площадь с летними			85,1						

Помещение N II Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 1.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			270
	1а	исп.не по назна	9,5	9,5		учрежд.			
Итого по помещению			23,0	23,0					
----- Нежилые всего			23,0	23,0					
в т.ч. Учрежденческие			23,0	23,0					
Площадь с летними			23,0						

Итого по этажу 1			108,1	108,1					
----- Нежилые всего			108,1	108,1					
в т.ч. Учрежденческие			23,0	23,0					
Прочие			85,1	85,1					
Площадь с летними			108,1						

по адресу: Коровинское шоссе, 35А, стр.5

стр. 2

Итого	по зданию	108,1	108,1					
-----	Нежилые всего	108,1	108,1					
	в т.ч. Учрежденческие	23,0	23,0					
	Прочие	85,1	85,1					
Площадь с летними		108,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.06.2004г. N 9006872.

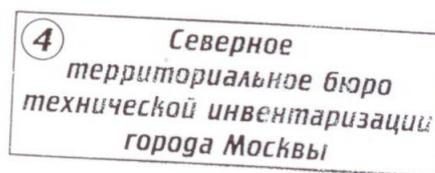
Экспликация на 2 страницах

13.01.2006 г.

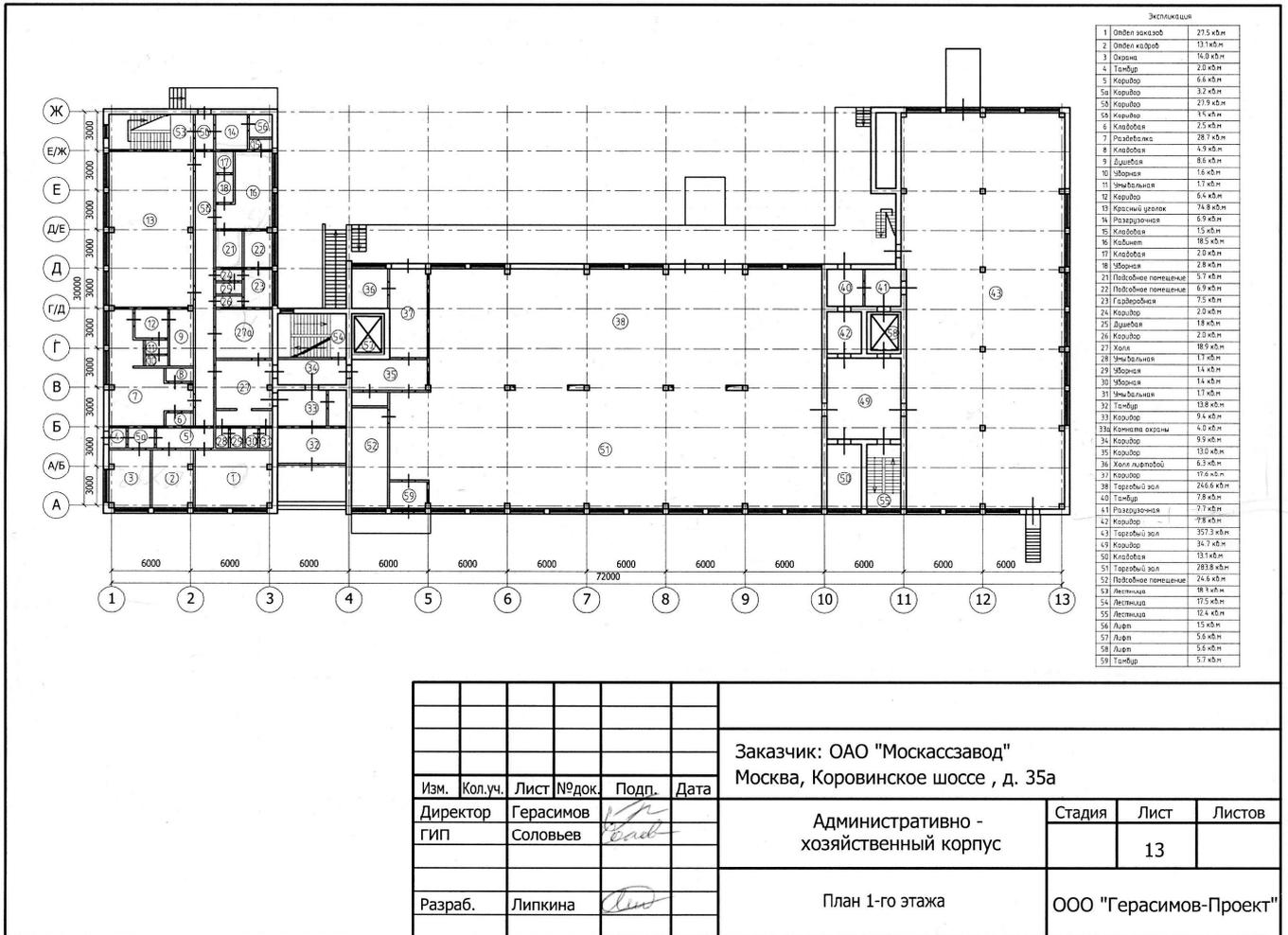
Исполнитель _____



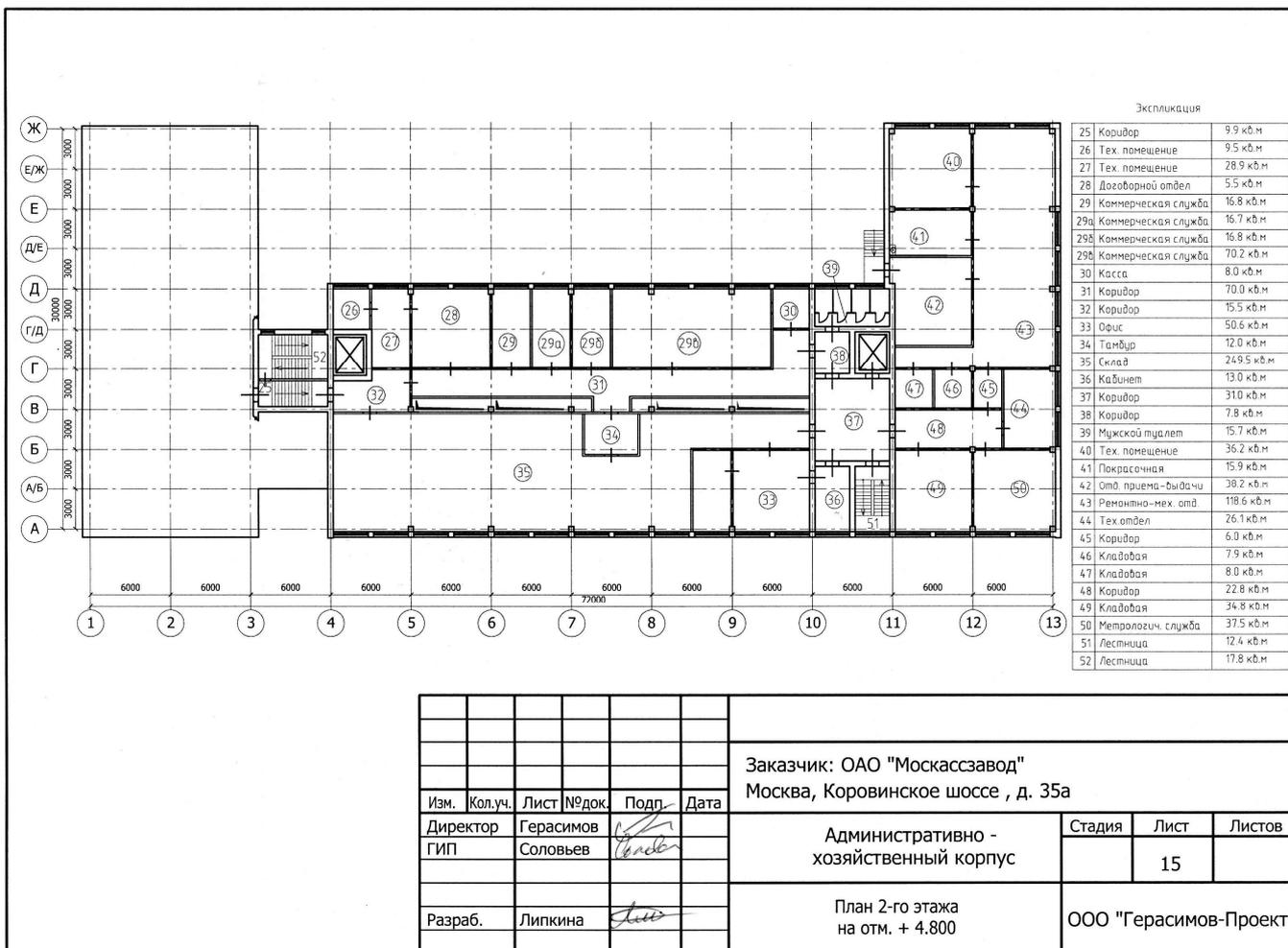
Приманина О.В.



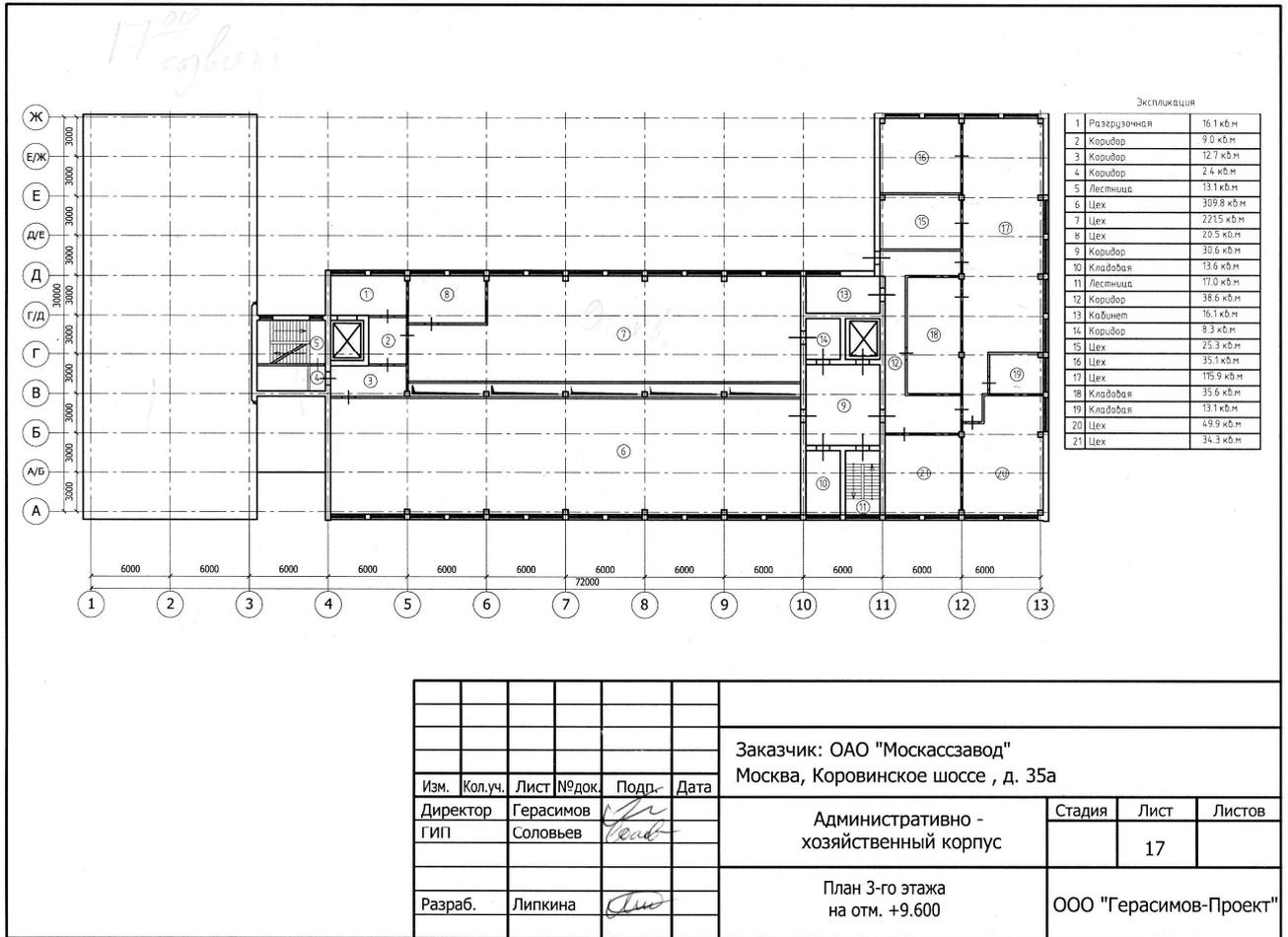
Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 35а



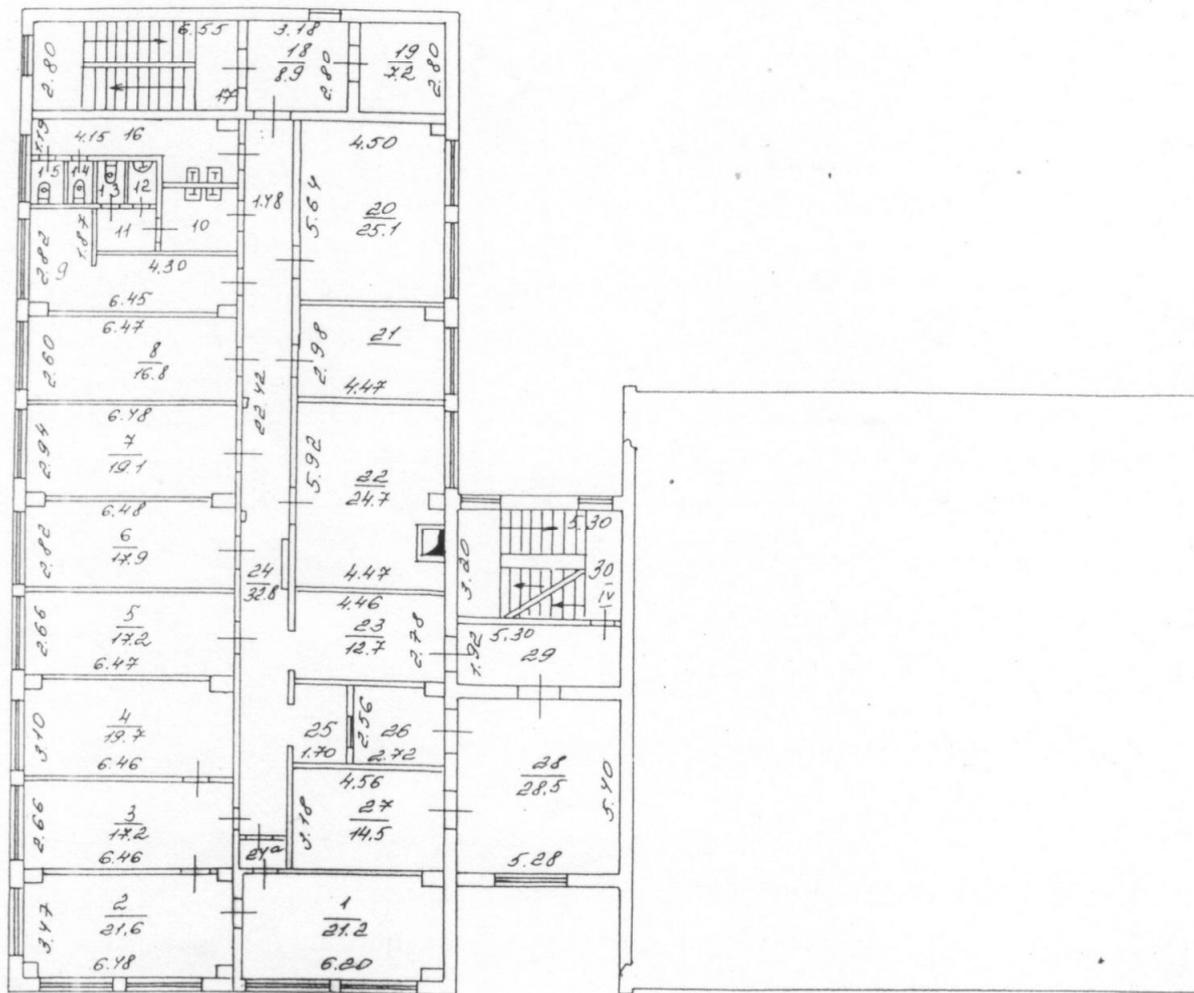
**Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино,
Коровинское ш., д. 35а**



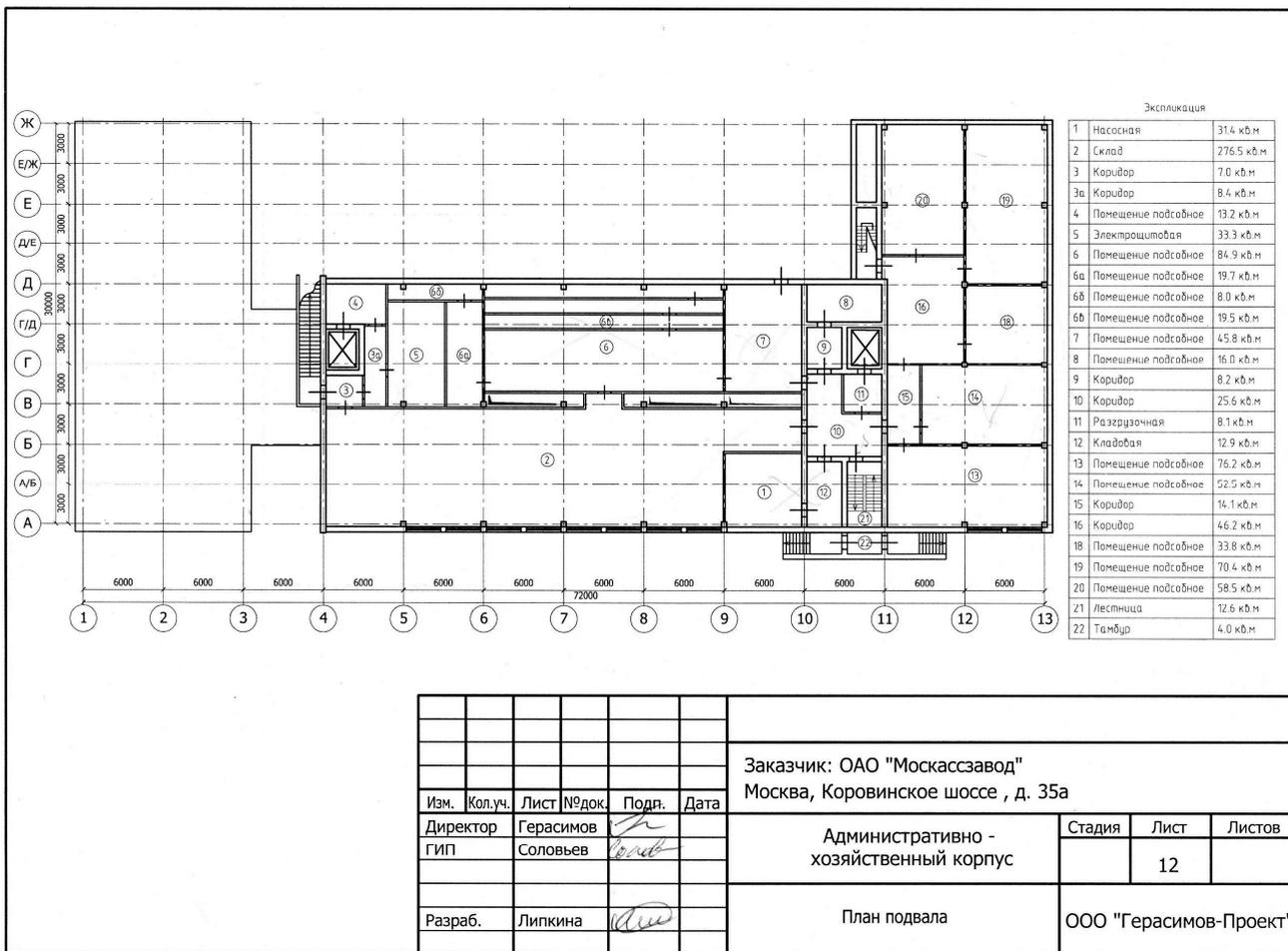
Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино,
Коровинское ш., д. 35а



3



Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино,
Коровинское ш., д. 35а



						Заказчик: ОАО "Москассавод"			
						Москва, Коровинское шоссе, д. 35а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Административно - хозяйственный корпус	Стадия	Лист	Листов
									12
Директор		Герасимов		<i>[Signature]</i>		План подвала	ООО "Герасимов-Проект"		
ГИП		Соловьев		<i>[Signature]</i>					
Разраб.		Липкина		<i>[Signature]</i>					



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

повторное, взамен свидетельства: 23.05.2007

Дата выдачи: 27 ОКТ 2015

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассавод").

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования", ИНН: 7743611468, ОГРН: 5067746654333

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0002016:1054

Объект права: здание, назначение: нежилое, площадь 5 459 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ш.Коровинское, д.35А

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2007-339

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77-12/009/2007-339



Паркаевич Е. В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " _____ г.

Документы-основания: Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП «Москассавод»)

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"**
ИНН: 7743611468
Место нахождения: 125412, г. МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А
Зарегистрировано: 15.09.2006, МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 5067746654333

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 27 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 4969

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " _____ года
сделана запись регистрации № 77-77-12/003/2007-365

Регистратор

Серия 77 АД

299504

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральная кадастровая палата
Федеральная служба по техническому и кадастровому учету

Дата выдачи: " " _____ г.

Документы-основания: Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"
ИНН: 7743611468
Место нахождения: 125412, г.МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А
Зарегистрировано: 15.09.2006г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ, ОГРН: 5067746654333

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А, стр.3
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 464 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 4970

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " _____ года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2007-283

Регистратор

Серия 77 АД

300652

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " _____ г.

Документы-основания: Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"
ИНН: 7743611468
Место нахождения: 125412, г.МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А
Зарегистрировано: 15.09.2006г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ, ОГРН: 5067746654333

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А, стр.4
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 146,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 4971

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " _____ года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2007-277

Регистратор

Серия 77 АД

300654

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " _____ г.

Документы-основания: Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 23.06.2006 № 1925-р; Передаточный акт имущественного комплекса Государственного унитарного предприятия г. Москвы "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования" (ГУП "Москассзавод").

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Московский завод по ремонту кассовых аппаратов и торгового оборудования"
ИНН: 7743611468
Место нахождения: 125412, г.МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А
Зарегистрировано: 15.09.2006г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ, ОГРН: 5067746654333

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. КОРОВИНСКОЕ, д.35А, стр.5
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 108,5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 4973

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " _____ года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2007-279

Регистратор

Серия 77 АД

300653

Документы заказчика на _____ листах прошиты и пронумерованы

Конкурсный управляющий ОАО «МОСКАССЗАВОД» _____