|  |  |
| --- | --- |
|  | **Общество с ограниченной ответственностью «РЕБУС»** |
| 450022, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Злобина, д.6 тел. (347)-253-12-01, 253-12-02, www.rebus-ufa.ru |
| **Член Российской коллегии оценщиков** | ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003 г., ИНН 0278095076, ОКПО 15290618, ОКВЭД 70.31.21, 70.31.22 |

Конкурсному управляющему

ОАО «Строительно-промышленная

компания МОСЭНЕРГОСТРОЙ»

Хафизову С.Ф.

**Уважаемый, Станислав Фаилевич!**

В соответствии с Договором № 98-19 от 21.03.2019 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания, принадлежащего ОАО «СПК МОСЭНЕРГОСТРОЙ», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Городская, д.8

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для реализации на торгах в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 25.10.2019 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно стандартам оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость объекта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Площадь, кв. м** | **Рыночная стоимость, в том числе НДС, руб.** |
| 1 | Административное здание, расположенное по адресу, г. Москва, ул. Городская, д.8 | 9 454,9 | 630 358 640,0 |
| 2 | Право аренды земельного участка, г. Москва, ул. Городская, д.8 кад. № 77:05:01006:34 | 3 875,0 | 296 639 360,0 |
|  | **ИТОГО с общепринятым округлением:** |  | **926 928 000,0** |

С уважением,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор ООО «Ребус» |  | Д.А. Шакиров |

С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4](#_Toc526845925)

[1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 4](#_Toc526845926)

[1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4](#_Toc526845927)

[1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4](#_Toc526845928)

[1.4. Итоговая величина стоимости объекта 4](#_Toc526845929)

[1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости 4](#_Toc526845930)

[Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5](#_Toc526845931)

[Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6](#_Toc526845932)

[Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7](#_Toc526845933)

[Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9](#_Toc526845934)

[5.1. Используемые законы и стандарты 9](#_Toc526845935)

[5.2. Термины и определения 9](#_Toc526845936)

[Глава 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11](#_Toc526845937)

[Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12](#_Toc526845938)

[7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 12](#_Toc526845939)

[7.2. Анализ достаточности и достоверности информации 12](#_Toc526845940)

[7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки 12](#_Toc526845941)

[7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки 16](#_Toc526845942)

[7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 18](#_Toc526845943)

[7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 18](#_Toc526845944)

[Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 19](#_Toc526845945)

[8.1. Анализ рынка 19](#_Toc526845946)

[**8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки** 19](#_Toc526845947)

[**8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект** 25](#_Toc526845948)

[**8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект** 26](#_Toc526845949)

[**8.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости,** 27](#_Toc526845950)

[**8.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта** 30](#_Toc526845951)

[8.2. Анализ наиболее эффективного использования 31](#_Toc526845952)

[Глава 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 32](#_Toc526845953)

[9.1. Теоретическое описание подходов к оценке 32](#_Toc526845954)

[9.2. Принципы оценки 32](#_Toc526845955)

[9.3. Подходы оценки 32](#_Toc526845956)

[9.4. Решение об оценке 34](#_Toc526845957)

[9.5. Обоснование выбора применения подходов 34](#_Toc526845958)

[Глава 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 35](#_Toc526845959)

[10.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом. 35](#_Toc526845960)

[10.2. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом. 38](#_Toc526845961)

[10.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки 43](#_Toc526845962)

[Глава 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 45](#_Toc526845963)

[Перечень приложений 46](#_Toc526845964)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 47](#_Toc526845965)

# ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## **Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Договор № 98-19 от 21.03.2019г, заключенный между ООО «Ребус» и ОАО «СПК МОСЭНЕРГОСТРОЙ»

## **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Технические характеристики объекта оценки** | **Литера** | **Площадь, кв. м** | **Этажность** | **Год постройки** | **Местонахождение** | **Материал стен** |
| 1 | Административное здание | А | 9454,9 | 7 | 1977 | г. Москва, ул. Городская, д.8 | стены-ж/б кирпич, перекрытия -ж/б плиты |
| 2 | Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для общественно-делового значения с кад.№ 77:05:01006:34 | - | 3875,0 |  |  |  |

## **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Результаты оценки, полученные разными подходами

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Стоимость, руб.** | | |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| 1 | Административное здание, в том числе право аренды земельного участка, кад.№ 77:05:01006:34 | Не применялся | 987 200 470 | 866 794 943 |

## **Итоговая величина стоимости объекта**

Итоговая величина стоимости объектов оценки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Площадь, кв. м** | **Рыночная стоимость, с НДС, руб.** |
| 1 | Административное здание в том числе право аренды земельного участка, кад.№ 77:05:01006:34 | 9 454,9 | 926 998 000,00 |

## **Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.

С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

# ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| Порядковый номер отчета | № 98-19 /з-1 от 25.10.2019г. |
| Объект оценки | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | № | Наименование | Площадь, кв. м | Этажность | | 1 | Административное здание | 9454,9 | 7 | | 2 | Земельный участок, кад.№ 77:05:01006:34 | 3875,0 | - | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | № | Наименование | Площадь, кв. м. | Этажность | | 1 | Административное здание | 9454,9 | 7 | | 2 | Земельный участок, кад.№ 77:05:01006:34 | 3875,0 | - | |
| Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчету. |
| Имущественные права на объект оценки | *Имущественные права на здания*  Субъект права – Открытое акционерное общество «Строительно-промышленная компания МОСЭНЕРГОСТРОЙ». Является объектом залога ОАО «РСХБ».  Вид права - собственность  *Имущественные права земельный участок*  Субъект права – Открытое акционерное общество «Строительно-промышленная компания МОСЭНЕРГОСТРОЙ»  Вид права - право аренда  Обременения – нет данных о наличие обременений на дату оценки |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | *Имущественные права на здания*  Оцениваемые права – собственность.  Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на результаты оценки.  *Имущественные права земельный участок*  Оцениваемые права – право аренды  Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на результаты оценки. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результат настоящей оценки будет использован в качестве независимого суждения оценщика о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки для реализации объектов в порядке конкурсного производства. |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 25.10.2019 года |
| Дата составления отчета | 25.10.2019 года |
| Срок проведения оценки | 10 рабочих дней, с даты предоставления всей необходимой информации |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений |
| Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки | Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость. |

# СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике и об оценщике

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование Заказчика | Открытое акционерное общество «Строительно-промышленная компания МОСЭНЕРГОСТРОЙ», в лице Конкурсного управляющего Хафизова Станислава Фаилевича регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 17923, ИНН 024503068037 СНИЛС 134-294-747 69 |
| Реквизиты Заказчика | Место нахождения: Россия, 115191, Москва, ул. Городская, 8.  ОГРН 1037739028073 от 08 января 2003 г. ИНН 7705008315. |
| Полное наименование Исполнителя | Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус») |
| Реквизиты Исполнителя | Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6  ИНН 0278095076,  ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003.  Тел. (347)253-12-01, 253-12-02 |
| Имя Оценщика | Решетников Александр Геннадьевич |
| Квалификация Оценщика | Работает в области оценки с 1997 г. Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.02. |
| Квалификационный аттестат | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007842-1 от 29.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. № 57 сроком на 3 года с 29.03.2018г. до 29.03.2021г. |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес) | 450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6. |
| Номер контактного телефона Оценщика | Тел. (347)253-12-01 |
| Адрес электронной почты Оценщика | expert-alex@mail.ru |
| Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г.  Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013.  Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201.  Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13. |
| Сведения о страховании Оценщика | Страховой полис№ 8491R/776/00047/8 сроком с 10 июля 2018 по 09 июля 2019 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.  Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - страховой полис № 8491R/776/00045/8 сроком с 10 июля 2018 по 09 июля 2019 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов | Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. |

# ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности и точности предоставленных заказчиком сведений в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор), устанавливающая качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта оценки, интервьюирования представителей заказчика.
2. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы (заказчике). Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав заказчика оценщиком не проводилась.
3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, носят относительный характер и призваны помочь пользователю отчета иметь наглядное представление об объекте оценки.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Ограничения и пределы применения полученных результатов:

От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить исполнителя оценки от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов 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 оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

1. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это оговорено в договоре на оценку.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
3. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
4. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.
5. Специальные ограничения и допущения:

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.

1. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
2. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.
3. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

# ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## **Используемые законы и стандарты**

1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

* Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
* Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
* Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
* Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

1. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Совета НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

## **Термины и определения**

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

*Оценочная деятельность* – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

*Субъекты оценочной деятельности* – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

*Объекты оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Цель оценки* – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

*Идентификация* – это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

*Рыночная стоимость объекта оценки[[1]](#footnote-1)* - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

*Подход к оценке –* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

# СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчёта об оценке.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

* заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
* осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
* сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
* сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
* анализ достаточности и достоверности полученной информации;
* анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
* выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
* осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
* согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
* подготовка отчета об оценке.

# ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## **Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Выписка из ЕГРН;
2. Инвентаризационная опись;
3. Договор аренды земельного участка М-05-010796 от 06.02.1998 г.(Договор действует до 2048г.).
4. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 100100/0092-7.1 от 16.03.2010г.

## **Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

## **Описание среды месторасположения объекта оценки**

**Москва́**  -[столица](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0) [России](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F), [город федерального значения](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4_%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F), [административный центр](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80) [Центрального федерального округа](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) и центр [Московской области](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C), в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 882 чел. (2019), самый [населённый из городов, полностью расположенных в Европе](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0_%D0%95%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D1%8B_%D1%81_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC_%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B5_500_%D1%82%D1%8B%D1%81%D1%8F%D1%87_%D1%87%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA), входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший [русскоязычный](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA_%D0%B2_%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B5) город в мире. Центр [Московской городской агломерации](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%B3%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F).

Историческая столица [Великого княжества Московского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D0%BD%D1%8F%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5), [Русского царства](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%86%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE), [Российской империи](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B8%D0%BC%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%8F) (в 1728—1730 годах), [Советской России](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0) и [СССР](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%8E%D0%B7_%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85_%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85_%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA). [Город-герой](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0-%D0%B3%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B8). В Москве находятся [федеральные органы государственной власти Российской Федерации](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%8B_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8) (за исключением [Конституционного суда](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%81%D1%83%D0%B4_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8)), [посольства иностранных государств](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%B4%D0%B8%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85_%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2_%D0%B2_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B5), штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Расположена на реке [Москве](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)) в центре [Восточно-Европейской равнины](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%95%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0), в междуречье [Оки](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D0%B0) и [Волги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0). Как субъект федерации Москва граничит с [Московской](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) и [Калужской областями](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D1%83%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C).

Москва — популярный туристический центр России. [Кремль](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8C), [Красная площадь](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C), [Новодевичий монастырь](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B2%D0%B8%D1%87%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8B%D1%80%D1%8C) и [Церковь Вознесения в Коломенском](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8C_%D0%92%D0%BE%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_(%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5)) входят в [список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2_%D0%B2%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%8F_%D0%AE%D0%9D%D0%95%D0%A1%D0%9A%D0%9E_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8). Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают [6 аэропортов](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D0%B7%D0%B5%D0%BB), [9 железнодорожных вокзалов](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D1%8B_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B), 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов [Атлантического](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%82%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D0%B5%D0%B0%D0%BD) и [Северного Ледовитого океанов](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%9B%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%82%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D0%B5%D0%B0%D0%BD)). С 1935 года в Москве работает [метрополитен](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BD). Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли [XXII летние Олимпийские игры](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9E%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%BF%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B8%D0%B3%D1%80%D1%8B_1980), а в 2018 город стал одним из хозяев [чемпионата мира по футболу](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%BC%D0%BF%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%82_%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B0_%D0%BF%D0%BE_%D1%84%D1%83%D1%82%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%83_2018).

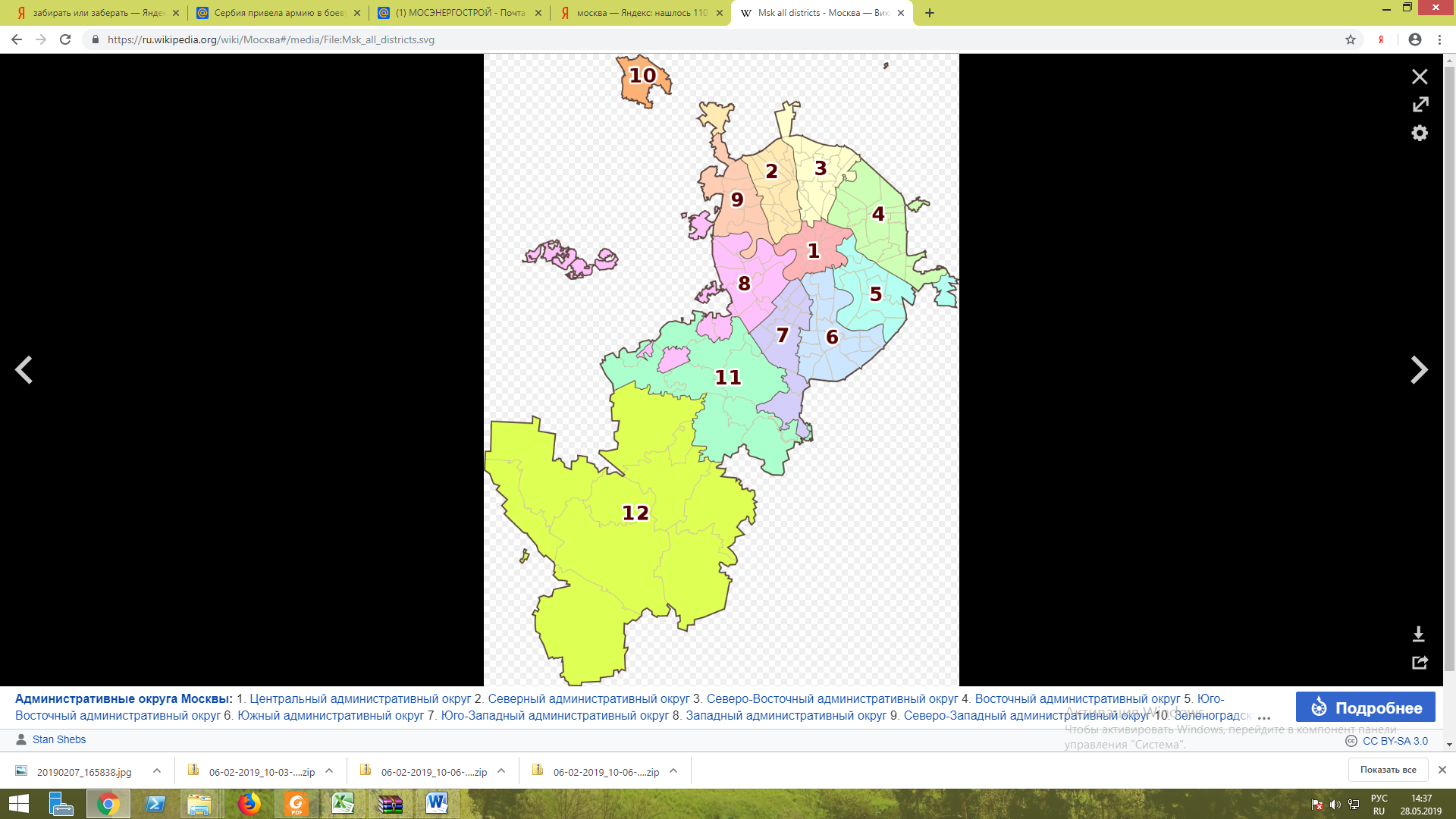
Географическое положение.

Москва находится в центре [Восточно-Европейской равнины](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%95%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0), в междуречье [Оки](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D0%B0) и [Волги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0), на стыке [Смоленско-Московской возвышенности](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE-%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B2%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D1%8B%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C) (на западе), [Москворецко-Окской равнины](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%BE-%D0%9E%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0" \o "Москворецко-Окская равнина) (на востоке) и [Мещёрской низменности](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D1%89%D1%91%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C) (на юго-востоке). Город располагается на [Русской плите](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B0), входящей в состав [Восточно-Европейской платформы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%95%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0); к северу и северо-востоку от Москвы находится [московская синеклиза](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D0%B8%D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0) — крупнейшая [депрессия](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F_(%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%8F)) центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали ([МКАД](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0)).

Город располагается на обоих берегах реки [Москвы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)), в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает [несколько десятков других рек](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%B8_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — [Сходня](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8F_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)), [Химка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B0_(%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)), [Пресня](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%BD%D1%8F_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)), [Неглинная](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F), [Яуза](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D1%83%D0%B7%D0%B0) и [Нищенка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0_(%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)) (левые притоки), а также [Сетунь](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BD%D1%8C_(%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)" \o "Сетунь (нижний приток Москвы)), [Котловка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0_(%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)" \o "Котловка (приток Москвы)) и [Городня](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8F_(%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)) (правые притоки)[[9]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-9). В Москве много и [других водоёмов](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%8B_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B): в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в [коллекторах](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80), а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр)[[10]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-10).

**Административное деление**

[Административные округа Москвы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE-%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B): 1. [Центральный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0)) 2. [Северный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 3. [Северо-Восточный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BE-%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 4. [Восточный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 5. [Юго-Восточный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE-%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 6. [Южный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 7. [Юго-Западный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE-%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 8. [Западный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 9. [Северо-Западный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BE-%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 10. [Зеленоградский административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4) 11. [Новомосковский административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3) 12. [Троицкий административный окру](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)г.



Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины [банков](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA) из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бо́льшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр [машиностроения](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5), в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд $) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

* [Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80_%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8_%D0%9C._%D0%92._%D0%A5%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D0%B2%D0%B0)
* Производство компании [РСК «МиГ»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D0%93_(%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F)) (треть истребителей [ВВС РФ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE-%D0%B2%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D1%83%D1%88%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%81%D0%B8%D0%BB%D1%8B_%D0%A0%D0%A4) разработаны и производится [РСК «МиГ»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D0%93_(%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F)))
* Предприятия [Концерна ПВО «Алмаз-Антей»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D1%80%D0%BD_%D0%9F%D0%92%D0%9E_%C2%AB%D0%90%D0%BB%D0%BC%D0%B0%D0%B7-%D0%90%D0%BD%D1%82%D0%B5%D0%B9%C2%BB) (крупнейшие — [«Алмаз»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%BC%D0%B0%D0%B7_(%D0%9D%D0%9F%D0%9E)), [«Альтаир»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82_%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BE%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8_%C2%AB%D0%90%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D0%B8%D1%80%C2%BB), [«Авангард»](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4_%C2%AB%D0%90%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B4%C2%BB&action=edit&redlink=1))
* [Тушинский машиностроительный завод](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D1%88%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4)
* Ракетостроительное [МКБ «Вымпел»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%9A%D0%91_%C2%AB%D0%92%D1%8B%D0%BC%D0%BF%D0%B5%D0%BB%C2%BB)
* [Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%8F%D1%82%D0%B8%D0%B5_%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8_%D0%92._%D0%92._%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D1%88%D1%91%D0%B2%D0%B0)

Из гражданских производств наиболее крупные:

[Московский нефтеперерабатывающий завод](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BD%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B2%D0%B0%D1%8E%D1%89%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4) — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов

* [Автофрамос](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%84%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%81) — предприятие по сборке легковых автомобилей [Renault](https://ru.wikipedia.org/wiki/Renault" \o "Renault) ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего [АЗЛК](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%97%D0%9B%D0%9A)
* [Рено Логан](https://ru.wikipedia.org/wiki/Renault_Logan)собирается на [Автофрамосе](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%84%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%81)
* [Электрозавод](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4) — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
* [Мосэлектрощит](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%89%D0%B8%D1%82) — производитель [электрических распределительных устройств](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE)
* [Карачаровский механический завод](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%B5%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4) — производство подъёмного оборудования
* Завод «[Москабель](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D0%B5%D0%BB%D1%8C" \o "Москабель)»
* Московский нефтемаслозавод
* [Трёхгорная мануфактура](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%80%D1%91%D1%85%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%83%D1%84%D0%B0%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0)
* [Московский судостроительный и судоремонтный завод](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B8_%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4&action=edit&redlink=1)
* [Мосхимфармпрепараты](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D1%85%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%8B) им. Н. А. Семашко
* [Красный Октябрь (кондитерская фабрика)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C_(%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%84%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%B0))

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

*Экономика*. Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в [2007 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/2007_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к [2006 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/2006_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) — 105,1 %)[[133]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-133), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %)[[134]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-134), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России)[[135]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-135).

По данным компании «[Ernst & Young](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ernst_%26_Young" \o "Ernst & Young)» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт[[136]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-136).

В городе работают шесть [операторов сотовой связи](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80_%D1%81%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D0%B2%D1%8F%D0%B7%D0%B8), три из которых предоставляют услуги в стандартах [GSM](https://ru.wikipedia.org/wiki/GSM), [UMTS](https://ru.wikipedia.org/wiki/UMTS) ([3G](https://ru.wikipedia.org/wiki/3G)) и [LTE](https://ru.wikipedia.org/wiki/LTE) («[МТС](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%A2%D0%A1_(%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F))», «[МегаФон](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%B3%D0%B0%D0%A4%D0%BE%D0%BD)», «[Билайн](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%BB%D0%B0%D0%B9%D0%BD)»); один в стандартах [UMTS](https://ru.wikipedia.org/wiki/UMTS) и [LTE](https://ru.wikipedia.org/wiki/LTE)(«[Tele2](https://ru.wikipedia.org/wiki/Tele2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F)»[[137]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-137)); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте [LTE](https://ru.wikipedia.org/wiki/LTE) («[Yota](https://ru.wikipedia.org/wiki/Yota_(%D0%B1%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4)" \o "Yota (бренд))» и «[Скай Линк](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BA%D0%B0%D0%B9_%D0%9B%D0%B8%D0%BD%D0%BA" \o "Скай Линк)»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «[МегаФону](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%B3%D0%B0%D0%A4%D0%BE%D0%BD)» и «[Tele2](https://ru.wikipedia.org/wiki/Tele2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F)» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают [виртуальные операторы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D1%80%D1%82%D1%83%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80_%D1%81%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D0%B2%D1%8F%D0%B7%D0%B8).

По [данным (2011)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%BC%D0%B8%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2_(2011)) журнала [Forbes](https://ru.wikipedia.org/wiki/Forbes" \o "Forbes), Москва занимает 1‑е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал [Foreign Policy](https://ru.wikipedia.org/wiki/Foreign_Policy" \o "Foreign Policy) ставит Москву в 2010 году на 25 место [глобальных городов](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BB%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4), вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному [Росстатом](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B1%D0%B0_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8) в [2011 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/2011_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в [Рейтинге качества городской среды](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%B9%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B3_%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%8B), составленном [Министерством регионального развития РФ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%A0%D0%A4), [Российским союзом инженеров](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%BE%D1%8E%D0%B7_%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2&action=edit&redlink=1), [Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B0%D0%B3%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%BF%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83_%D0%B8_%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D0%BE-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83_%D1%85%D0%BE%D0%B7%D1%8F%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83), [Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B1%D0%B0_%D0%BF%D0%BE_%D0%BD%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D0%BE%D1%80%D1%83_%D0%B2_%D1%81%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5_%D0%B7%D0%B0%D1%89%D0%B8%D1%82%D1%8B_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2_%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B9_%D0%B8_%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D1%87%D0%B8%D1%8F_%D1%87%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA%D0%B0), а также [Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%82).

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры.

*Транспорт.* Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек[[145]](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0#cite_note-programma2013-145). Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с [1935 года](https://ru.wikipedia.org/wiki/1935_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) работает [метрополитен](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BD); общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

*Железнодорожный транспорт.*[Ленинградский вокзал](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB) — старейший вокзал Москвы, был построен в 1849 году для обслуживания [Николаевской железной дороги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0).[Железнодорожная сеть в Москве](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82_%D0%B2_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B5) представлена десятью основными направлениями с [девятью вокзалами](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D1%8B_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) (с восьми вокзалов — [Белорусского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D1%80%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB), [Казанского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB), [Курского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB), [Киевского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB), [Ленинградского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB), [Павелецкого](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB), [Рижского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B8%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB)и [Ярославского](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB) — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — [Савёловский](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%B2%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D0%B7%D0%B0%D0%BB" \o "Савёловский вокзал) — обслуживает только пригородные перевозки), [Московской окружной железной дорогой](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8), несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к [Московской железной дороге](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0), кроме Ленинградского направления, относящегося к [Октябрьской железной дороге](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0), которая тоже входит в [Московский железнодорожный узел](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D0%B7%D0%B5%D0%BB), имеет при этом [ССВ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D0%BE%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%B2%D1%8C) с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных [электропоездах](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%B5%D0%B7%D0%B4) одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на [Малом кольце Московской железной дороги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8) частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «[Московское центральное кольцо](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE)». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются [Московские центральные диаметры](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B4%D0%B8%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D1%8B).

К 2020 году планируется построить 3 новые станции на [Киевском направлении](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BD%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8) новых дорог. В рамках транспортного проекта «[Московский центральный диаметр](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B4%D0%B8%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D1%8B)» (МЦД) планируется запустить сквозное движение электричек. К началу 2019 года первая линия соединит [Белорусское](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BD%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8) и [Савеловское](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%B2%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BD%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8" \o "Савёловское направление Московской железной дороги) железнодорожные направления.

*Аэропорты.* На территории Москвы находятся международные аэропорты [Внуково](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BD%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%B0%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82)) и [Остафьево](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%84%D1%8C%D0%B5%D0%B2%D0%BE_(%D0%B0%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82)" \o "Остафьево (аэропорт)). Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории [Московской области: Домодедово, Чкаловский](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C), [Шереметьево](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%8C%D0%B5%D0%B2%D0%BE), [Жуковский](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%B0%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82)). В 1933—2010 гг. воздушные суда гражданской авиации принимал аэропорт [Быково](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%8B%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%B0%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82)), ныне используемый лишь как ведомственный вертолётный порт.

*Автомобильный транспорт.* [Бусиновская развязка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%83%D1%81%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D1%8F%D0%B7%D0%BA%D0%B0) на [МКАД](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0). Первая и на данный момент единственная в России пятиуровневая транспортная развязка.Москва является центром сети [федеральных автомагистралей](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F) различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов [Российской Федерации](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F) и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: [Садовое](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE), [Третье транспортное](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%80%D0%B5%D1%82%D1%8C%D0%B5_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%BE) и [Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0), планируется строительство [Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0) в [Подмосковье](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

*Наука.* Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как [ядерная энергетика](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%8D%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B5%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0), [микроэлектроника](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0), [космонавтика](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0) и другие. Первые научные исследования в Москве начали проводиться в [Московском университете](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%82) с [1755 года](https://ru.wikipedia.org/wiki/1755_%D0%B3%D0%BE%D0%B4). В XIX веке при университете стали возникать научные сообщества, изучавшие [историю России](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8), [медицину](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BD%D0%B0), [физику](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%BA%D0%B0), [русский язык](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA) и другие науки. В [1828 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/1828_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) в [Петербурге](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3) учреждается [Румянцевский музей](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D0%BC%D1%8F%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D1%83%D0%B7%D0%B5%D0%B9" \o "Румянцевский музей) — крупное собрание книг, монет, рукописей, других этнографических и исторических материалов, который уже в [1861 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/1861_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) переводится в Москву, а в [1924 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/1924_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) на его базе создаётся [Государственная библиотека СССР им. В. И. Ленина](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B1%D0%B8%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) (с [1992 года](https://ru.wikipedia.org/wiki/1992_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) — Российская государственная библиотека).В XX веке в Москве начала формироваться сеть отраслевых научных учреждений. В Москве появились [Всесоюзный институт минерального сырья](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82_%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%8B%D1%80%D1%8C%D1%8F_%D0%B8%D0%BC._%D0%9D._%D0%9C._%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE) (1904), [Центральный аэрогидродинамический институт им. Жуковского (ЦАГИ)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%90%D0%93%D0%98) (1918), [Физико-химический институт им. Л. Я. Карпова](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%83%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%84%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%BA%D0%BE-%D1%85%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82_%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8_%D0%9B._%D0%AF._%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B0) (1918), [Московский технический университет связи и информатики](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%82%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%82_%D1%81%D0%B2%D1%8F%D0%B7%D0%B8_%D0%B8_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8)(1921), [Институт атомной энергии им. Курчатова](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82) (1943), [Институт теоретической и экспериментальной физики](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82_%D1%82%D0%B5%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%B8_%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D1%84%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%BA%D0%B8) (1945) и другие.В советские времена в Москве стала сосредотачиваться академическая сеть. Были созданы или переведены в Москву: [Всесоюзная академия сельскохозяйственных наук имени Ленина](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%81%D0%B5%D1%81%D0%BE%D1%8E%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%8F_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B7%D1%8F%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA_%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8_%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0) (1929), [Академия наук СССР](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%8F_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA_%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0) — [Президиум АН СССР](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%A0%D0%90%D0%9D) (переведена из Ленинграда в 1934 году), [Академия медицинских наук СССР](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%8F_%D0%BC%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA_%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0) (1944), [Академия педагогических наук РСФСР](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F) (1943).

*Краткая характеристика месторасположения объекта оценки приведена ниже:*

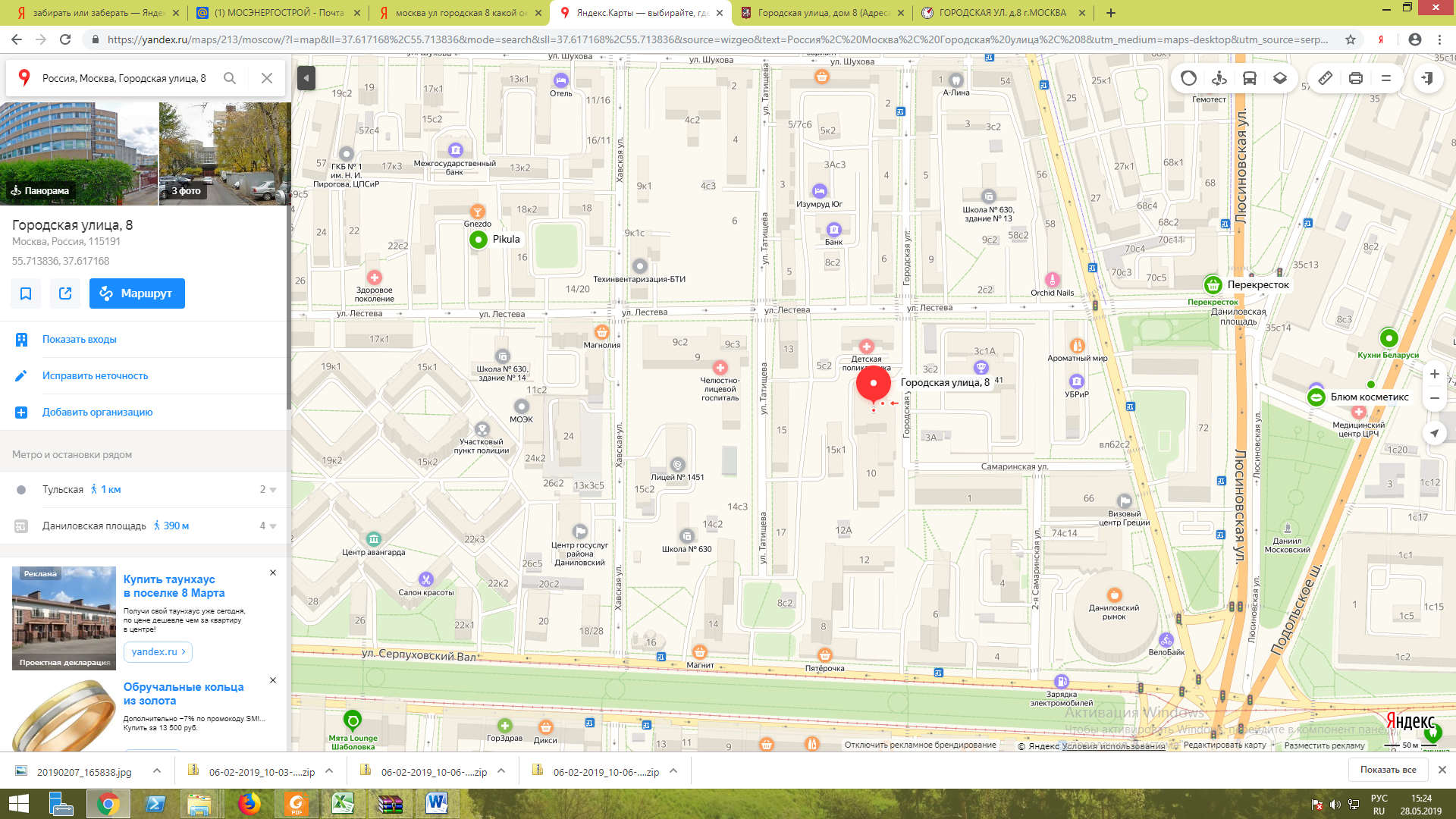
Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы.

Характеристика местоположения

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Значение показателя** |
| Объекты оценки | Административное здание |
| Адрес | г. Москва, ул. Городская, дом 8 |
| Местоположение | Объект оценки находится в районе Даниловский (ЮАО). |
| Тип окружения | Школы, магазины, жилые дома, центр госуслуг района Даниловский, Даниловский рынок, челюстно-лицевой госпиталь, гостиница Изумруд-Юг. |
| Транспортная доступность | До ст. метро Шаболовская 850 метров. |



Местоположение согласно Яндекс карты.



*Источники информации:* [https://yandex.ru/maps/](https://yandex.ru/maps/172/ufa)

## **Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки**

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации, а также в результате натурного обследования Оценщиком объекта оценки.

Характеристика здания

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта оценки | Административное здание |
| Год постройки | 1977 |
| Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование | Состояние здания - удовлетворительное, рабочее. В настоящее время здание оснащено всеми инженерными коммуникациями и системами, необходимыми для эксплуатации офисного здания. Здание имеет простую отделку, не соответствующую современным требованиям, морально устаревший интерьер. Текущее использование здания: в качестве административно-офисных помещений; в помещениях первого этажа также располагаются столовая, кафе и спортивное помещение. |
| Материал стен | Кирпичный, ж/б панели |
| Внутренние стены и перегородки | Кирпичные, ж/б панели, гипсокартонные. |
| Заполнение проемов: | Оконные проемы – одинарные с двойным остеклением, простые; Двери – филенчатые однополотные, металлические. |
| Полы: | Паркет, линолеум, ламинат, ковролин, мрамор, керамическая плитка, паркет |
| Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | Потолки: подвесные, побелка, окраска водными составами. Стены: в/э краска, обои под окраску, облицовка керамическими плитками. |
| Инженерное обеспечение: | освещение, отопление, телефон, холодное и горячее водоснабжение, канализация, силовая разводка, система видеонаблюдения, система автоматической пожарной сигнализации, система вентиляции и кондиционирования, система дымоудаления, пожарный водопровод, структурированная кабельная система, лифты |
| Общая площадь, кв. м | 9 454,9 |
| Объем, куб.м | 40 621,0 |
| Этажность | 7 |

Описание земельного участка

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта оценки | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 77:05:01006:34 |
| Площадь, кв.м | 3 875,0 |
| Права | Земельный участок принадлежит на правах аренды |
| Категория | Земли населенных пунктов |
| По документу | земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий |
| Разрешенное использование | Для объектов общественно-делового значения |
| Описание износа, текущее использование | В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «…земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами…», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется – по участку проходят все виды инженерных коммуникаций. Текущее использование – под административным зданием. |

## **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, Оценщику на момент оценки не известны.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

## **Анализ рынка**

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

**Внешнеэкономическая деятельность.**

Основные показатели внешней торговли Российской Федерации (по методологии платежного баланса) за январь 2019 г. приведены в следующей таблице.

Отметим, что одномесячные данные по внешней торговле, даже за вычетом сезонной компоненты, неизбежно подвержены случайным факторам, свойственным столь краткому промежутку. Поэтому выводы на их основе относительно общих тенденций следует делать с осторожностью.

Сокращение экспорта в январе было связано, в первую очередь, со значительным падением цен на нефть в годовом выражении. Снижению импорта, в свою очередь, способствовало ослабление рубля в годовом выражении по отношению к доллару и корзине валют торговых партнеров.

На фоне опережающих темпов падения экспорта, сальдо внешней торговли РФ в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. сократилось на 21,0%. При этом коэффициент несбалансированности внешней торговли (отношение сальдо к обороту) снизился с 0,337 в январе 2018 г. до 0,289 в январе 2019 г.

Цена на нефть Urals в январе 2019 г., по данным Росстата, повысилась на 3,9% по сравнению с декабрем 2018 г., но упала на 12,6% по сравнению с январем 2018 г., составив 59,9 долл./барр. В феврале цены выросли на 6,7%, до 63,9 долл./барр., на фоне сокращения мировых товарных запасов ввиду продолжающегося уменьшения добычи в рамках соглашения «ОПЕК плюс», а также некоторого спада производства сланцевой нефти в США. Мартовский прогноз среднегодовых котировок нефти Brent от Американского энергетического агентства (АЭА) на 2019 г. был повышен по сравнению с февральским на 1,8 долл./барр., до 62,8 долл./барр.; на 2020 г. – остался на неизменном уровне (62,0 долл./барр.). Отметим, что АЭА ожидает возобновления роста добычи сланцевой нефти в США в ближайшие месяцы с формированием избытка предложения на мировом нефтяном рынке.

По информации Всемирного банка, цена на природный газ в Европе в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. сложилась на 9,6% выше; по сравнению с декабрем 2018 г., имело место падение на 8,5%. В феврале 2019 г. цены на газ сократились на 17,8% по сравнению с январем на фоне снижения спроса из-за мягких погодных условий. Экспортная цена на российский газ в январе 2019 г. повысилась по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. на 22,3%; по сравнению с декабрем 2018 г., уменьшение составило 0,9%.

Динамика мировых цен на основные экспортируемые Россией цветные металлы складывается в текущем году следующим образом.

Снижение цен по сравнению с показателями начала 2018 г. обусловлено сокращением темпов роста мирового ВВП, промышленного производства, торговли и инвестиций в течение 2018 г. Вместе с тем, рост котировок в феврале был обусловлен прогрессом на переговорах США и Китая в сфере внешней торговли, а также ожиданиями смягчения политики ФРС США, с соответствующим ростом притока капитала в страны с формирующимися рынками и улучшением перспектив роста их экономик.

Согласно данным ФТС, физобъемы экспорта нефти в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. сократились на 10,1% и составили 20,8 млн т.. Согласно предварительным данным Минэнерго, в феврале экспорт нефти составил 20,5 млн т. (увеличение на 6,3% к соответствующему периоду 2018 г.). Физобъемы экспорта нефтепродуктов в январе уменьшились на 13,3%, до 12,8 млн т.

«Обзор экономических показателей на 19 апреля 2019 года» , http://www.eeg.ru/pages/186.

Экспорт газа в натуральном выражении, по данным ФТС, в январе 2019 г. составил 18,3 млрд

куб. м., что на 10,0% ниже значения соответствующего периода 2018 г. Согласно данным Газпрома, в феврале 2019 г. экспорт газа в дальнее зарубежье составил 15,1 млрд куб. м., что на 12,7% меньше, чем в феврале 2018 г.

Экспорт металлов в натуральном выражении в январе продемонстрировал разнонаправленную динамику. Физобъемы поставок меди снизились на 22,9%, алюминия – на 7,3%, черных металлов – на 1,1%; в то же время, для никеля они выросли на 48,1%.

Статистика ФТС показывает, что в январе 2019 г. среди основных позиций товарной номенклатуры экспорта наибольший рост (18,9%) продемонстрировала группа «продовольственные товары и сельхозсырье»; наибольшее сокращение (25,9%) - категория «машины, оборудование и транспортные средства» (в результате, ее доля в общем объеме экспорта упала с 4,7% до 3,8%).

Данные Банка России демонстрируют, что темпы снижения экспорта в страны дальнего зарубежья были несколько б*о*льшими, чем в страны СНГ (11,5% против 9,2% соответственно); это было связано, главным образом, с более резким спадом поставок машин и оборудования в дальнее зарубежье.

Согласно очищенным от сезонности месячным данным, в январе стоимостные объемы экспорта сократились на 7,0% (в ноябре 2018 г. экспорт снизился на 4,7%, в декабре - на 6,9%).

Согласно данным Банка России, российский импорт в январе 2019 г. уменьшился на 1,3% по сравнению с январем 2018 г. Очищенные от сезонности данные указывают на рост на 6,6% по отношению к декабрю 2018 г. (увеличение в ноябре 2018 г. составляло 1,6%, падение в декабре - 1,8%).

Говоря о динамике товарной структуры импорта, следует отметить, что снижение стоимостных объемов наблюдалось для всех основных ее категорий. Максимальным (8,6%) оно было для группы «металлы и изделия из них», в то время как импорт машин и оборудования – основная компонента инвестиционного импорта – практически не изменился (уменьшение составило лишь 0,4%), так что доля этой товарной группы выросла до 44,4% против 43,8% в январе 2018 г.

Что касается географической структуры импорта, сокращение стоимостных объемов поставок из стран СНГ было несколько б*о*льшим по сравнению с поставками из стран дальнего зарубежья (3,8% и 0,9% соответственно), что, главным образом, было связано с негативной динамикой импорта машин и оборудования (-23,0% против +0,9%).

По данным Банка России, по сравнению с январем прошлого года, реальное ослабление рубля по отношению к доллару составило 12,7%, к евро – 7,0%, а к корзине валют торговых партнеров – 7,8%. В свою очередь, на основе данных Национального Банка Беларуси можно заключить, что ослабление российского рубля в январе (год к году) по отношению к белорусскому рублю составило 9,7%, а по отношению к гривне – 24,6%.

**Инфляция**

В феврале 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,4% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,5% (0,5% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,2% против 5,0% месяцем ранее.

Продовольственные товары подорожали за отчетный месяц на 0,8%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 5,9%. Прирост цен на непродовольственные товары в феврале составил 0,3% м./м., 4,6% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,2% м./м. и на 5,1% г./г.

Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод об ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным и краткосрочным. Сравнение БИПЦ, рассчитываемого Росстатом, и базовой инфляции без учета динамики цен на продукты питания, показывает, что всплеск инфляции в конце прошлого – начале текущего года был вызван преимущественно удорожанием продовольственных товаров, тогда как прирост цен на непродовольственные товары и платные услуги был краткосрочным и незначительным. По всей видимости, слабый потребительский спрос не позволяет в значительной мере перенести издержки на потребителей и вынуждает компании искать внутренние резервы для компенсации роста налогов.

Инфляционные ожидания экономических агентов снизились в феврале. Мы также скорректировали свои прогнозы инфляции по итогам 2019 года – до 4,6-4,8%.

**Финансы населения**

С конца 2016 года и по июнь 2018 года прослеживалась устойчивая тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что было обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В начале прошлого года положительный вклад в динамику реальной заработной платы внесло ускоренное повышение оплаты труда работников государственного сектора. Во втором полугодии 2018 года наблюдалось замедление роста реальной заработной платы, а с ноября 2018 года по январь 2019 года реальные заработные платы снижались на 0,1-1,0% в месяц.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в 2018 году опустился до минимальных значений (4,7-4,8%). Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов. Повышение пенсионного возраста позволит ослабить дефицит рабочей силы. Основываясь на международном опыте, в первые годы проведения реформы мы ожидаем некоторого увеличения уровня безработицы, а также замедления роста заработной платы.

Несмотря на устойчивый рост реальной заработной платы, реальные доходы сокращались большую часть прошлого года. Так, вслед за ростом показателя в первом квартале 2018 года, в апреле – ноябре наблюдалось снижение реальных располагаемые доходов населения. Лишь в октябре, декабре 2018 года и в январе 2019 года был зафиксирован прирост в среднем на 1,0% в месяц. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения). В 2018 году по отношению к 2017 году прирост реальных располагаемых доходов составил 0,3% (без учета ЕВ-2017 года) и -0,2% (с учетом ЕВ-2017 года).

По предварительным данным Росстата, в 2018 году, как и годом ранее, коэффициент Джини составил 0,410. Коэффициент фондов также не изменился за последний год и равнялся 15,3.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в четвертом квартале 2018 года по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 3 п.п. Напомним, что данный индекс устойчиво рос на протяжении двух с лишним лет – с начала 2016 года до первого квартала 2018 года. Согласно публикации Росстата, «снижение индекса потребительской уверенности обусловлено отрицательной динамикой большинства его компонентов. При этом наибольшее влияние оказало ухудшение субъективного мнения населения относительно изменений, произошедших в экономике России за год». Отметим, что в соответствующем обзоре Банка России резкое снижение Индекса потребительских настроений (ИПН) было зафиксировано в июне 2018 года, а также в ноябре 2018 - январе 2019 года. В феврале ИПН незначительно увеличился.

Анализ структуры использования доходов показывает, что россияне в начале 2019 года резко увеличили долю расходов на покупку товаров и услуг, а также на обязательные платежи, за счет сокращения всех видов сбережения (как в форме организованных сбережений, так и в виде наличных денег на руках).

**Денежно-кредитная политика.**

***Динамика международных резервов***

По итогам февраля 2019 года международные резервы Российской Федерации выросли на 6,7 млрд долл. (1,4%). По данным на 1 марта 2019 года объем золотовалютных резервов равнялся 482,6 млрд долл., что соответствует максимальному уровню с апреля 2014 года.

Изменения основных компонентов международных резервов в отчетном месяце были однонаправленными. Так, увеличение объемов монетарного золота в составе международных резервов равнялось 2,2 млрд долл. (за счет переоценки в результате изменения рыночных цен и прочих изменений), при этом прочие валютные активы выросли на 4,2 млрд долл. Прирост был обеспечен за счет изменения в результате операций и прочих изменений (3,9 и 0,4 млрд долл. соответственно), тогда как вклад переоценки в результате изменения рыночных цен был отрицательным (-0,1 млрд долл.).

Что касается динамики капитальных потоков, по оценке Банка России, чистый отток капитала из России в четвертом квартале 2018 году составил 36,5 млрд долл., а в целом за 2018 год – 67,5 млрд долл. против 25,2 млрд долл. в 2017 году. Показатели оттока капитала из России резко выросли в третьем-четвертом квартале на фоне усиления внешних рисков. В январе-феврале 2019 года, по предварительным оценкам Банка России, чистый отток капитала составил 18,6 млрд долл. (против 8,6 млрд долл. за аналогичный период годом ранее).

***Динамика денежно-кредитных показателей***

Объем денежной массы сократился в январе 2019 года на 2,9%, а в годовом выражении прирост составил 9,9 % против 11,0% по итогам 2018 года. По состоянию на 1 февраля 2019 г. доля наличных денег в обращении в структуре рублевой денежной массы равнялась 19,7%.

***Денежно-кредитная политика***

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 8 февраля 2019 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,75% годовых. Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал относительно умеренное (по сравнению с прогнозируемым) ускорение инфляции в январе (прежде всего, под влиянием повышения НДС), с одной стороны, и сохранение проинфляционных рисков, особенно в краткосрочной перспективе, с другой стороны. В дальнейшем Банк России «будет принимать решения по ключевой ставке, оценивая достаточность повышения ключевой ставки в сентябре и декабре 2018 года для возврата годовой инфляции к цели в 2020 году, с учетом динамики инфляции и экономики относительно прогноза, а также рисков со стороны внешних условий и реакции на них финансовых рынков».

Действительно, по данным за январь-февраль 2019 года повышение НДС слабо сказалось на динамике потребительских цен (за исключением тарифов на услуги ЖКХ, где повышение налогов было в полной мере перенесено на потребителей). В этих условиях сохранение ставки на текущем уровне является логичным и ожидаемым решением.

Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки ЦБ, запланировано на 22 марта 2019 года. Учитывая замедление инфляции в феврале – начале марта, можно предположить, что регулятор вновь примет решение о сохранении ключевой ставки на текущем уровне.

***Динамика кредитования***

После вялого роста объемов кредитования корпоративного сектора в четвертом квартале прошлого года, в январе наблюдалось оживление в данном сегменте рынка. Прирост объемов кредитования реального сектора равнялся 1,4%. В годовом выражении темп прироста кредитования реального сектора по итогам января 2019 года составил 7,7% против 7,5% в 2018 году.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) замедлились в декабре 2018 – январе 2019 гг. (до 1,1-1,3% против 2,0-2,4% в предшествующие месяцы). При этом в годовом выражении рост объемов кредитования населения продолжает ускоряться (до 23,1% по итогам отчетного месяца), несмотря на усилия регулятора, направленные на замедление роста потребительского кредитования с целью «предотвращения чрезмерного роста долговой нагрузки населения и повышения устойчивости банков к потенциальным системным рискам на рынке необеспеченного потребительского кредитования».

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении склонности населения к потреблению (совершению крупных покупок) в декабре 2018 – феврале 2019 гг.

Ставки по кредитам сроком до 1 года, предоставленным физическим лицам, начали расти еще в августе, при этом ставки по более длинным кредитам (на долю которых приходится порядка 95% кредитов), по данным Банка России, снижались вплоть до ноября 2018 года. Лишь в декабре наблюдался незначительный рост ставок. Повышение ключевой ставки Центрального банка, а также увеличение рисков по мере наращиванию кредитного портфеля банков в части кредитования населения, будут способствовать росту ставок в ближайшие месяцы.

***Динамика депозитов населения***

После сезонного увеличения объемов рублевых депозитов в декабре 2018 года (на 4,6%), в январе 2019 года объемы рублевых вкладов населения ожидаемо снизились – на 2,9%. По итогам отчетного месяца прирост в годовом выражении составил 7,5% против 8,3% месяцем ранее.

Рост объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, продолжил ускоряться в январе текущего года – до 1,7%. В годовом выражении снижение показателя составило 1,0% против минимального значения (-11,9% в апреле 2018 года).

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, рост указанной ставки возобновился еще в августе 2018 года. Повышение ключевой ставки ЦБ во втором полугодии 2018 года также толкало депозитные ставки вверх. Увеличение ставок по рублевым депозитам благоприятно отразилось на сберегательных настроениях. Так, согласно результатам опроса, проводимого ежемесячно по инициативе Банка России, в конце 2018 года граждане более активно сберегали денежные средства во вкладах в банках. При этом возможности для наращивания сбережений у граждан по-прежнему ограниченны, что связано с вялой динамикой доходов.

***Состояние денежного рынка***

В феврале 2019 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,59%, находившись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец февраля 2019 года 0,3 трлн руб.

В феврале 2019 года Банк России провел 2 аукционов по размещению ОБР. По состоянию на начало марта 2019 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,5 трлн руб.

**Федеральный бюджет**

*Исполнение федерального бюджета*

Доходы федерального бюджета в январе-феврале 2019 года составили 18,7% ВВП, что на 0,4 п.п. ВВП выше уровня января-февраля 2018 года. Увеличение доходов произошло за счет ненефтегазовых поступлений, связанных, прежде всего, с улучшением администрирования НДС и увеличением ставки по данному налогу.

Непроцентные расходы (15,9% ВВП) федерального бюджета в январе-феврале 2019 года (по отношению к ВВП) увеличились на 0,7 п.п. ВВП по сравнению со значением в предыдущем году. В номинальном выражении непроцентные расходы федерального бюджета увеличились на 15,3 % в сравнении с предыдущим годом. Процентные расходы федерального бюджета (0,7% ВВП) в январе-феврале 2019 года снизились по сравнению с 1% ВВП в прошлом году.

В январе-феврале 2019 года федеральный бюджет был исполнен с профицитом 2% ВВП, по сравнению с профицитом в 2,2% ВВП в аналогичным периодом в прошлом году. Ненефтегазовый дефицит бюджета составил 7% ВВП по сравнению с дефицитом в 7,1% ВВП в прошлом году.

*Доходы*

По предварительным данным доходы федерального бюджета **в январе-феврале 2019 года** оказались на 0,4 п.п. ВВП выше поступлений аналогичного периода 2018 года и составили 18,7% ВВП.

В номинальном выражении доходы федерального бюджета достигли уровня в 2843 млрд руб., что на 12% больше поступлений января-февраля 2018 года.

Исполнение федерального бюджета по доходам в январе 2019 года составило 14,2% от суммы, предусмотренной в Законе о федеральном бюджете на 2019 год.

**Нефтегазовые доходы** в январе-феврале 2019 года составили 1367 млрд руб., что на 6% выше поступлений аналогичного периода 2018 года (снижение на 0,3 п.п. ВВП до 9,0% ВВП). Рост нефтегазовых поступлений связан, прежде всего, с сильным ослаблением рубля, которое компенсировало снижение цен на нефть[[2]](#footnote-2), а также завершением налогового маневра в нефтяном секторе. Напомним, согласно плану, налоговый маневр предполагает постепенное увеличение ставки НДПИ на нефть, с одновременным обнулением (к 2024 году) ставок экспортных пошлин на нефть, а также введение акциза на нефтяное сырье, идущее на переработку. Кроме того с апреля 2019 года ожидаются поступления по НДД - налогу на дополнительный доход, который будет применяться к определенным месторождениям нефти.

Вклад нефтегазовых поступлений в доходы федерального бюджета в январе-феврале 2019 года составил 48,1%. В январе-феврале 2018 года данный показатель находился на уровне 50,9%.

**Ненефтегазовые доходы** в январе-феврале 2019 года составили 1475 млрд руб., что на 18% выше уровня аналогичного периода 2018 года. В долях ВВП ненефтегазовые доходы выросли на 0,7п.п. ВВП - до 9,7% ВВП. Основной причиной увеличения ненефтегазовых доходов можно предварительно назвать улучшение качества налогового администрирования и увеличение ставки НДС, которое пока оказывает влияние только на поступления импортного НДС. В связи с особенностями уплаты внутреннего НДС эффект роста ставки по этому налогу начнет ощущаться только со второго квартала 2019 года.

По уточненным данным доходы федерального бюджета **в январе 2019 года** оказались на 0,2 п.п. ВВП выше поступлений января 2018 года и составили 19,4% ВВП.

**Нефтегазовые доходы** в январе 2019 года составили 681 млрд руб., что на 3% выше поступлений января 2018 года (снижение на 0,8 п.п. ВВП до 8,9% ВВП).

**Ненефтегазовые доходы** 2018 году составили 806 млрд руб., что на 25% выше уровня 2017 года. В долях ВВП ненефтегазовые доходы выросли на 1,1 п.п. ВВП - до 10,5% ВВП.

Основные факторы, оказавшие влияние на исполнение бюджета по доходам в рассматриваемый период, приведены в таблице ниже.

*Расходы*

По предварительным данным, кассовые расходы федерального бюджета за январь-февраль 2019 года составили 2533 млрд рублей или 16,7% ВВП по сравнению с 16,1% ВВП за тот же период предыдущего года. Непроцентные расходы составили 15,9% ВВП по сравнению с 15,2% ВВП в предыдущем году.

Наибольший удельный вес в структуре расходов федерального бюджета по-прежнему занимает статья «социальная политика» (около 39 % от общих расходов). Доля данной статьи в общей сумме расходов почти не изменилась по сравнению с прошлым годом (39% от общих расходов в январе-феврале 2019 года против 36% от общих расходов в 2018 году). Так, расходы на социальную политику в январе-феврале 2019 года составили 976 млрд рублей (или 6,4 % ВВП).

Финансирование сектора обороны также составило значительную долю от расходов федерального бюджета (около 17% от общих расходов). В январе-феврале 2019 года расходы на оборону составили 434 млрд рублей (или 2,9 % ВВП). По сравнению с прошлым годом расходы увеличились на 16,6% в номинальном выражении или на 0,2 п.п. по отношению к ВВП.

В таблице ниже представлена информация о структуре исполнения расходов федерального бюджета по сравнению с запланированными объемами расходов, предусмотренными в Законе о федеральном бюджете на 2019 год.

По оперативным данным, уровень исполнения федерального бюджета в январе-феврале 2019 года составил 14%, что в целом соответствует уровню прошлого года. Стоит отметить, что уровень исполнения федерального бюджета в январе-феврале 2019 года оказался выше по расходам на охрану окружающей среды (на 7 п.п.), социальную политику (на 3 п.п.), спорт (на 3 п.п.), а также по статье «СМИ» (на 3 п.п.).

*Баланс бюджета и источники финансирования*

**Кассовый профицит** за январь-февраль 2019 года, по предварительной информации, составил 310 млрд рублей или, в относительном выражении, 2% ВВП, по сравнению с профицитом в 2,2% ВВП в прошлом году. **Первичный профицит** составил 421 млрд рублей или 2,8% ВВП.

На погашение **внешнего долга**, согласно предварительной оценке, в январе-феврале 2019 года, было направлено 130 млрд рублей (0,9% ВВП).

Объем средств, **привлеченных на внутреннем долговом рынке**, составил 235 млрд рублей (1,5% ВВП) при затратах на погашение ценных бумаг в объеме 179 млрд рублей (1,2% ВВП).

Остатки на счетах в январе-феврале 2019 года увеличились на 122 млрд рублей (0,8% ВВП).

Внутреннее финансирование дефицита бюджета по статье «прочее» в январе-феврале 2019 года составляет 277 млрд рублей (1,8% ВВП). В частности, статья «прочее» включает увеличение финансовых активов в федеральной собственности за счет средств иных организаций (за исключением федеральных казенных учреждений и государственных внебюджетных фондов); за счет средств бюджетов государственных внебюджетных фондов и за счет продажи ценных бумаг (кроме акций) по договорам репо.

*Фонд национального благосостояния*

**В феврале 2019 г.** средства ФНБ в сумме 2,7 млрд рублей размещены на депозит в ВЭБ.РФ в целях финансирования проекта «Приобретение и предоставление во владение и пользование (лизинг) вагонов Московского метро» (КЖЦ-2).

**В феврале 2019 г.** ВЭБ.РФ досрочно возвратил с депозитов часть средств Фонда в целях финансирования следующих проектов:

- «Приобретение и предоставление во владение и пользование (лизинг) вагонов Московского метро» (КЖЦ-1) в сумме 89,6 млн. рублей;

- «Приобретение и предоставление во владение и пользование (лизинг) вагонов Московского метро» (КЖЦ-2) в сумме 81,0 млн. рублей.

**В феврале 2019 г.** средства ФНБ в сумме 81,0 млн. рублей, возвращенные с депозита ВЭБ.РФ, конвертированы в 0,95 млн. фунтов стерлингов.

По состоянию на 1 марта 2019 г. объем ФНБ составил 3887,9 млрд рублей, что эквивалентно 59,1 млрд долл. США.

Курсовая разница от переоценки средств Фонда за январь-февраль 2019 г. составила отрицательную величину в объеме 148,2 млрд рублей.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.). Таким образом, объекты оценки относятся к недвижимости для коммерческой деятельности.

Сегментом рынка будут коммерческие объекты офисного назначения, расположенные в городе Москва.

***Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения.***

1. Местоположение объекта (Региональное / Локальное / Индивидуальное). Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от районов, близости к центру города (экономическое месторасположение), развитости окружающей инфраструктуры, линии объекта недвижимости - расположение относительно красной линии.
2. Удобство транспортной локации (транспортная доступность на общественном и частном транспорте) независимо от того, расположен ли офис в центре или на окраине города, подъездные пути как на личном автотранспорте, так и на общественном должны быть удобными, а само здание - заметным и легко узнаваемым.
3. Тип, класс и состояние. Год постройки/реконструкции здания, этажность, материал стен и перекрытий, состояние электросетей, инженерных/сантехнических коммуникаций, наличие и состояние вентиляционных, пожарных, охранных и иных систем, наличие и количество лифтов, внешнее состояние офисного здания, наличие и уровень качества внутренней отделки, планировка внутренних помещений.
4. Наличие, состояние и тип автомобильной парковки.  Наличие удобной стоянки нередко становится решающим аргументом в пользу выбора того или иного объекта.
5. Макроэкономическая ситуация. Уровень деловой активности в регионе, темпы развития экономики, насыщенность локального рынка офисной недвижимости (нехватка или избыток офисной недвижимости),прочие факторы.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект.**

**Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. 2019\***

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью  153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м.  Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 $/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%. Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

**Торговая недвижимость**

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%.  Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат  (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м.  Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на  4%  и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

*\**[*https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019*](https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019)

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

**Офисная недвижимость**

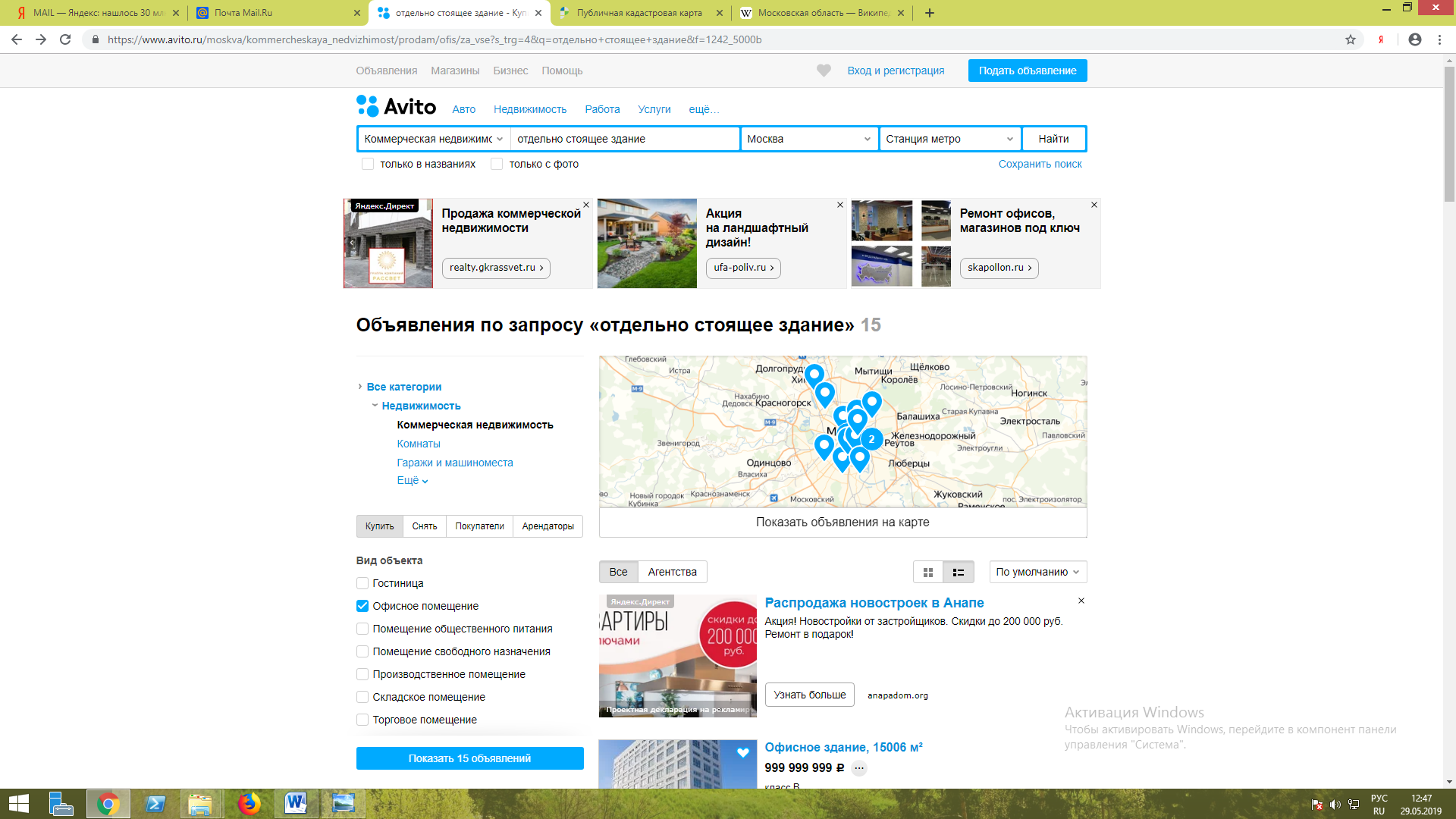
Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая  (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м.  Средневзвешенная цена на офисные  помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

На основании проведенного анализа оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам офисной недвижимости свыше 5 000 кв.м. в г. Москва, удельный показатель стоимости предложения варьируется от 66 600 руб./кв.м. до 251 000 руб./кв.м. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение, наличие парковки объекта и т.п.



### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости[[3]](#footnote-3)**

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта и период окупаемости инвестиций, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

Инвестирование в недвижимость является одним из самых популярных видов инвестирования. Это объясняется тем, что инвестиции в недвижимость способны приносить серьезную прибыль при хороших условиях сохранности вложений и, кроме того, являются достаточно простым видом инвестирования, не требующим углубленных экономических и финансовых знаний.

Инвестирование в недвижимость — это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль. Объектами инвестирования выступает жилая недвижимость, [коммерческая недвижимость](http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/kommercheskaya-nedvizhimost.html), земельные участки.

Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования в коммерческую недвижимость.

Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

* обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
* обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
* обеспечивает стабильность дохода;
* этот вид инвестирования основан на праве собственности;
* достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
* обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

* это дорогостоящий вид инвестиций;
* коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
* это долгие инвестиции, хорошим сроком окупаемости считается 5-8 лет;
* коммерческая недвижимость — это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

Важнейшими критериями привлекательности объекта коммерческой недвижимости, что собственно и формирует фактор спроса, и соответственно целесообразности инвестирования в него являются доходность от сдачи в аренду и срок окупаемости.

Доходность от сдачи в аренду – это отношение годового дохода от сдачи объекта коммерческой недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность от сдачи в аренду и чистую доходность.

Полная доходность рассчитывается до вычета расходов, связанных с приобретаемым объектом коммерческой недвижимости (на содержание недвижимости, налоги и т.п.). Чистая доходность рассчитывается за вычетом расходов и налогов. При оценках инвестиций в коммерческую недвижимость оценивают в первую очередь полную доходность от сдачи в аренду.

Например, если офис был куплен в целях инвестирования за 6 млн. рублей, а [аренда офиса](http://www.algoritm.nnov.ru/arenda-ofisa/) стоит 750 000 рублей в год , то полная доходность такого объекта составит 12,5%.

При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет. Если обратиться к нашему примеру, то срок окупаемости объекта недвижимости стоимостью 6 млн. рублей и годовым доходом 750 000 рублей составит 8 лет.

На доходность и срок окупаемости коммерческой недвижимости оказывает влияние целый ряд факторов, которые необходимо учитывать, чтобы правильно рассчитать данные показатели. Среди факторов можно выделить такие как:

* наличие арендатора, его статус;
* структура финансирования проекта, наличие кредитных средств;
* состояние помещения и коммуникаций;
* налог на имущество;
* самый важный — размер арендной ставки.

Когда объект коммерческой недвижимости приобретается с уже работающим арендатором, инвестор, отталкиваясь от текущих арендных платежей, может довольно точно рассчитать доходность и срок окупаемости объекта. Другое дело, когда инвестор приобретает коммерческое помещение без арендатора. В таком случае инвестору рекомендуется иметь на примете будущего арендатора или представлять потенциальный спрос на объект с арендной ставкой, находящейся в рамках ценовых ожиданий инвестора. И в сроки окупаемости объекта нужно заложить время, необходимое на поиски арендатора, а также расходы на приведение помещения в порядок.

Инвестирование в коммерческую недвижимость, как и любой другой инструмент инвестирования, имеет свои нюансы.

Так, инвестирование в недвижимость может происходить на двух уровнях — на первичном рынке и на вторичном рынке. Стоимость квадратного метра объекта коммерческой недвижимости на первичном рынке ниже, нежели на вторичном, но и риски, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства, значительно выше. Инвестор должен решить, готов ли он пойти на риски, связанные с затягиванием сдачи объекта или вообще не вводом его в эксплуатацию. Риски можно минимизировать, если учитывать стадию строительства и репутацию застройщика.

Инвесторы вкладывают средства во все сегменты коммерческой недвижимости, но наибольшим спросом пользуется [торговая недвижимость](http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/torgovaya-kommercheskaya-nedvizhimost.html). Это имеет свое объяснение. [Аренда торговых площадей](http://www.algoritm.nnov.ru/arenda-torgovih-ploshadey/)  традиционно пользуется большим спросом, поэтому приобретенное в целях инвестирования торговое помещение не составит труда сдать аренду и получать от этого хороший доход.

Это подтверждают и цифры. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2013 года составил 4,63 млрд долларов. И около половины этой суммы, более 2 млрд. долларов, была инвестирована именно в торговую недвижимость.

В сегменте торговой недвижимости наибольшим спросом у частных инвесторов пользуются торговые помещения с отдельным входом, расположенные на первых этажах зданий, в местах с оживленным автомобильным и пешеходным трафиком, т.е. помещения формата стрит-ритейл. Средняя доходность в этом формате торговой недвижимости составляет 10-12%.

Реже в целях вложения инвестиций покупаются объекты [офисной недвижимости.](http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/ofisnaya-kommercheskaya-ned.html) Доходность офисных помещений не опускается ниже 15%, а средние сроки окупаемости составляют 7-12 лет. Конечно, большинство собственников офисных помещений хотят, чтобы в их помещение въехал банк, т.к. банки готовы на высокую арендную ставку, заключают договор аренды на длительный срок, берут, как правило, расходы на перепланировку и отделку помещения на себя и являются аккуратными плательщиками. Наименее «популярными» у инвесторов являются объекты [производственной недвижимости](http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/promishlennaya-nedvizhimost.html), т.к. доходность таких помещений низкая, а риски банкротства или изменения требуемого формата арендатором высоки.

Инвестиции в коммерческую недвижимость остаются одним из надежных способов сохранения сбережений и получения дохода. Успех инвестирования зависит от целой совокупности факторов: местоположение объекта коммерческой недвижимости, его формат, транспортные потоки, ситуация на рынке, другие факторы (из последнего — повышение налогооблагаемой базы коммерческой недвижимости). Т.к. основным источником дохода при приобретении коммерческой недвижимости в инвестиционных целях являются арендные платежи, важным моментом является оценка потенциального спроса на объект инвестирования - кому и за какие деньги он будет интересен.

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта[[4]](#footnote-4)**

 Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно [офисное здание](https://zdanie.info/2385/2400/) (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения [больших офисов](https://zdanie.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/) в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Оценка ликвидности

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Ликвидность имущества

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель ликвидности** | **Назначение объекта** | **Нижняя граница\*** | **Верхняя граница\*\*** | **Среднее значение, мес** |
| Примерный срок реализации, месяцев | Административные здания | 3 | 10 | 6 |

Ликвидность нежилых помещений оценивается как низкая и типичный срок экспозиции для подобных объектов составит в среднем 6 месяцев (среднее арифметическое значение сроков ликвидности для административных (офисных) зданий и помещений) согласно данным сайта Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2019. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti

## **Анализ наиболее эффективного использования.**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физические и проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования оцениваемых помещений согласно назначению, а именно:

Текущее назначение оцениваемых помещений

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Назначение |
| 1 | Административное здание | Офисное |

1. Законодательно разрешенное использование.

Использование по назначению помещений не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

1. Экономически целесообразное использование.

Коммерческая недвижимость должна приносить доход. Данное утверждение действительно при многих условиях.

Анализируя потенциальную доходность объектов оценки, особенности их местоположения можно сделать вывод, что назначение объекта оценки в качестве офисного является экономически целесообразным.

1. Максимальная стоимость.

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

Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование объекта оценки - офисное.

*Вывод.*Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов, для которых определяется рыночная стоимость права собственности, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по их по назначению в качестве офисного.

# ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

## **Теоретическое описание подходов к оценке**

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

* затратный подход;
* доходный подход;
* сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

**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;

**сравнительный подход** – сово

купность 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.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

## **Принципы оценки**

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

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

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

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

## **Подходы оценки**

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

* передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
* условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
* условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
* условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
* вид использования и (или) зонирование;
* местоположение объекта;
* физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
* экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
* наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
* другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

## **Решение об оценке**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

## **Обоснование выбора применения подходов**

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

*Для применения затратного подхода у заказчика отсутствуют необходимые технические данные, а также по данным анализа рынка была установлено, что на дату оценки имеется развитый рынок продаж и аренды офисно-торговой недвижимости, которые дадут наиболее верный и корректный результат расчета, так как учитывают конъюнктуру рынка и доходность объекта. При такой ситуации расчет затратным подходом не целесообразен и в данном отчете не применен.*

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

*На дату оценки было найдено достаточное количество аналогов для проведения расчетов по сравнительному подходу. Сравнительный подход применен.*

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

*На дату оценки было найдено достаточное количество аналогов для проведения расчетов по доходному подходу. Доходный подход применен.*

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

## **Определение стоимости сравнительным подходом.**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объектов оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в городе Москва с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение 4

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

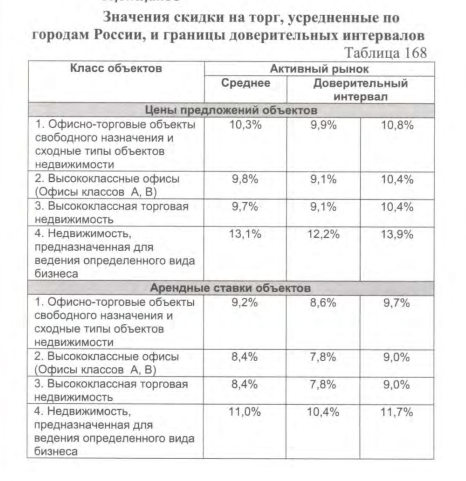
*Определение корректировок:*

1. *Аналоги, так же как и объект оценки*, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

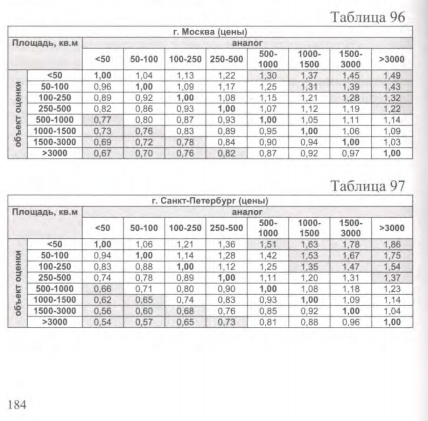
Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

*Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.*

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», «Торгово-офисная недвижимость и схожие типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.



1. *Расстояние до станции метро****.***  Все объекты аналоги также как и объект оценки находятся в 5 минутах от станции метро. Местоположение объектов – аналогов и объекта оценки сопоставимо по привлекательности для потенциальных покупателей. Корректировка не производится.
2. *Площадь*. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», «Торгово-офисная недвижимость и схожие типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., стр.184.



1. *Наличие парковки*. Все объекты аналоги также как и объект оценки имеют парковку. Корректировка не производится.
2. *Отделка*. Объект оценки, также как и аналоги имеет – хороший ремонт. Корректировка не производится.
3. *Тип объекта.* Все объекты аналоги также как и объект оценки – это отдельно стоящие здания. Корректировка не производится.
4. *Анализ полученных результатов.*

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

% (1)

Где,

ơ– это среднее квадратичное отклонение

- это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

(2)

Где

ơ2 – это дисперсия признака

Х – показатель

- это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Расчет коэффициента вариации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Аналоги | Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi) | Среднее значение, руб./кв. м (Рср.) | Среднеквадратическое отклонение (σ) | Коэффициент вариации (υ) |
| Аналог №1 | 766 897 399 | 1 029 279 658,90 | 185 635 422,78 | 18,04 |
| Аналог №2 | 1 152 892 686 |
| Аналог №3 | 1 168 048 891 |

Коэффициенты вариации 18,04 %. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты абсолютно однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Расчет весов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога | 2,7311 | 1,6133 | 1,8540 |
| Общая сумма баллов | 6,1984 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,4410 | 0,2600 | 0,2990 |

Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

Расчет сравнительным подходом

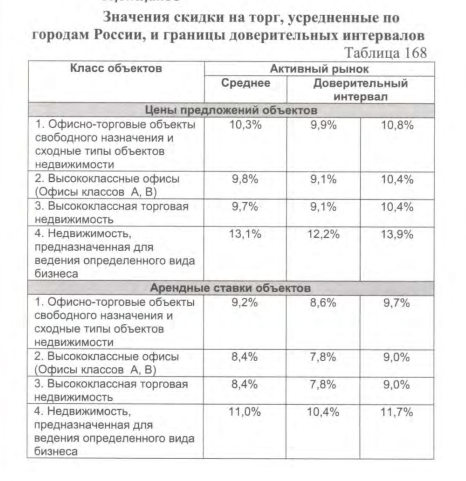
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| Местонахождение | г.Москва, улица Шухова 14 | 1-й Новокузнецкий переулок 10А | Москва, переулок Капранова, 3с4 |  |
| Номер объявления | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_12223\_m\_1007457611 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_864\_m\_1536534970 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_zdanie\_2324\_m\_1537850502 |  |
| Площадь, кв.м. | 12223 | 864 | 2324,2 | 9 454,9 |
| Цена предложения, руб. | 1 500 000 000 | 135 000 000 | 330 000 000 |  |
| Тип объекта | офисное | офисное | офисное | офисное |
| Передаваемые права, ограничения прав | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны |  |
| Условия продажи | типичные для рынка офисных объектов | типичные для рынка офисных объектов | типичные для рынка офисных объектов |  |
| Дата предложения (продажи) | 25.04 2019г. | 02.05.2019г. | 22 .05.2019г. |  |
| Статус | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -10,3% | -10,3% | -10,3% |  |
| Абсолютная величина корректировки | 10,3% | 10,3% | 10,3% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 1 345 500 000 | 121 095 000 | 296 010 000 |  |
| Цена предложения за 1 кв.м помещения, руб. | 110 079 | 140 156 | 127 360 |  |
| Удаление от станции метро, мин.пешего хода | 5 мин. до м. Шаболовская | 5 мин.д о м. Павелецкая | 5 мин.д о м. Краснопресненская | 5 мин. до м. Шаболовская |
| Индекс станции метро | 2,28 | 2,74 | 2,83 | 1,68 |
| Корректировка на удаленность от ст.метро | 0,74 | 0,61 | 0,59 | 1,68 |
| Абсолютная величина корректировки | 26,32% | 38,69% | 40,64% |  |
| Cкорректированная цена, руб. | 81 111 | 85 935 | 75 606 |  |
| Диапазон площади кв. м | >3000 | 500-1000 | 1500-3000 | >3000 |
| Корректировка на площадь | 1,00 | 0,87 | 0,97 |  |
| Абсолютная величина корректировки | 0,00% | 13,00% | 3,00% |  |
| Cкорректированная цена, руб. | 81 111 | 121 936 | 123 539 |  |
| Наличие парковки | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Абсолютная величина корректировки | 0% | 0% | 0% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 81 111 | 121 936 | 123 539 |  |
| Отделка | современная, после ремонта | хороший ремонт | хороший ремонт | хороший ремонт |
| Поправка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки | 0% | 0% | 0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 81 111 | 121 936 | 123 539 |  |
| Тип объекта | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание |
| Корректировка | 1,0 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки | 0% | 0% | 0% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 81 111 | 121 936 | 123 539 |  |
| Итого стоимость строений, руб. | 766 897 399 | 1 152 892 686 | 1 168 048 891 |  |
| Сумма всех корректировок | 36,62% | 61,99% | 53,94% |  |
| Удельный вес аналога | 0,4410 | 0,2600 | 0,2990 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб. | 338 201 753 | 299 752 098 | 349 246 618 |  |
| Итого стоимость, руб. |  |  |  | **987 200 470** |

## **Определение стоимости объектов оценки доходным подходом.**

Для расчета по доходному подходу в качестве объектов-аналогов были приняты здания целиком, включающие в себя места общественного пользования – вестибюли, коридоры, лестницы и пр. также как и объект оценки. Поэтому в данном случае учитывается не арендопригодная площадь, а площадь здания целиком. Аналоги представлены в Приложении № 4.

*Определение корректировок:*

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», «Торгово-офисная недвижимость и схожие типы объектов», Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., стр.303.



1. *Корректировка на площадь.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», «Торгово-офисная недвижимость и схожие типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., стр.185.



1. *Местоположение*. Местоположение объектов – аналогов и объекта оценки сопоставимо по привлекательности для арендаторов. Корректировка не производится.
2. *Анализ полученных результатов.*

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

% (1)

Где,

ơ– это среднее квадратичное отклонение

- это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

(2)

Где

ơ2 – это дисперсия признака

Х – показатель

- это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Расчет коэффициента вариации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Аналоги | Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi) | Среднее значение, руб./кв. м (Рср.) | Среднеквадратическое отклонение (σ) | Коэффициент вариации (υ) |
| Аналог №1 | 1 362 | 1213,0 | 151,01 | 12,45 |
| Аналог №2 | 1 006 |
| Аналог №3 | 1 271 |

Коэффициенты вариации 12,45 %. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты ***абсолютно однородны***.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Расчет весов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога | 4,5045 | 5,8140 | 8,1967 |
| Общая сумма баллов | 18,5152 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,2430 | 0,3140 | 0,4430 |

Расчет арендной ставки представлен в таблице ниже.

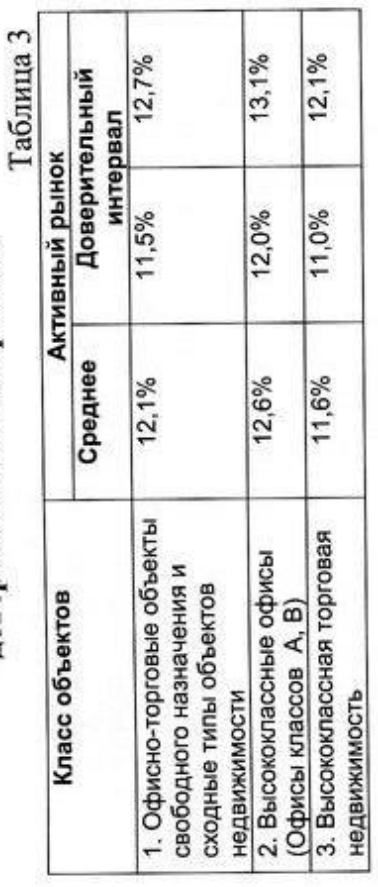
Расчет арендной ставки 1 кв. м

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| Местоположение объекта | Москва, ул. Летниковская,11/10 | Москва, Партийный пер., 1, стр. 1, 2, 3 | Москва, Холодильный пер, 3, стр. 1 (м.Тульская,100м) | г. Москва, ул. Городская, 8 |
| Ссылка | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_2275\_kv.m.\_ot\_sobstvennika\_1814842382 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_2101.1\_kv.m.\_ot\_sobstvennika\_1381464139 | <https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_1790_kv.m._ot_sobstvennika_1813962226> |  |
| Назначение | офисное | офисное | офисное |  |
| Площадь, кв.м. | 2275 | 2101,1 | 1790 | 9 454,90 |
| Стоимость аренды, мес., руб. | 2 499 997,50 | 2 626 375,00 | 3 281 070,00 |  |
| Цена аренды (предложения) кв.м., руб. | 1098,90 | 1250,00 | 1833,00 |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения | Передается право аренды, ограничения не указаны | Передается право аренды, ограничения не указаны | Передается право аренды, ограничения не указаны |  |
| Условия финансирования | типичные для рынка аренды офисной недвижимости | типичные для рынка аренды офисной недвижимости | типичные для рынка аренды офисной недвижимости |  |
| Дата предложения (продажи) | 17.10.2019 | 30.09.2019 | 18.10.2019 |  |
| Статус аналога | предложение | предложение | предложение |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -9,2% | -9,2% | -9,2% |  |
| *Абсолютная величина корректировки* | 9,2% | 9,2% | 9,2% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 998 | 1 135 | 1 664 |  |
| Диапазон площадей, кв. м | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3001 | >3000 |
| Коэффициент рассчитанный по данным уравнения Лейфера | 0,97 | 0,97 | 0,97 |  |
| *Абсолютная величина корректировки* | 3,0% | 3,0% | 3,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 968 | 1 101 | 1 614 |  |
| Местоположение объекта | 10-15 минут от станции метро | 5-10 мин. от станции метро | до 5 минут от станции метро | до 5 минут от станции метро |
| Расчетная корректировка | 0,90 | 0,95 | 1,00 |  |
| *Абсолютная величина корректировки* | 10,0% | 5,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 871 | 1 046 | 1 614 |  |
| Эксплуатационные расходы, НДС | включены | включены | включены |  |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| *Абсолютная величина корректировки* | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 871,00 | 1 046,00 | 1 614,00 |  |
| Сумма всех корректировок | 22,2% | 17,2% | 12,2% |  |
| Удельный вес аналога | 0,243 | 0,314 | 0,443 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 211,65 | 328,44 | 715,00 |  |
| Средняя стоимость аренды одного кв.м., руб. |  |  |  | **1 255,0** |

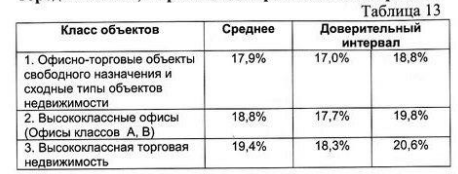
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки приняты на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А

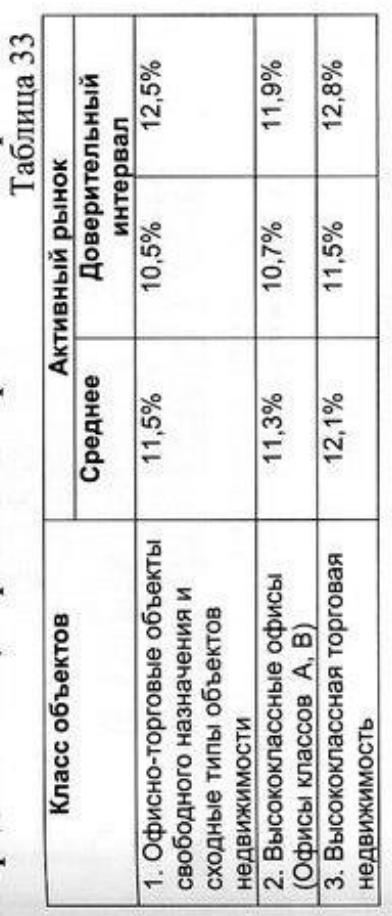
1. *Потери от недозагрузки.* В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате.



1. *Операционные расходы*. Учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций.



1. *Ставка капитализации*. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен. Принимается значение текущей доходности



РАСЧЕТ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Расчёт представлен в таблице ниже.

Расчёт доходным подходом

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь | 9 454,90 |
| Арендная ставка | 1 255 |
| ПВД | 142 402 026,42 |
| Недозагрузка | -12,1% |
| ДВД | 125 171 381,22 |
| ОР | -17,9% |
| ЧОД | 99 681 418,49 |
| R | 11,5% |
| **V** | **866 794 943,43** |

## **Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

Результаты расчетов по подходам представлены ниже.

Результаты расчета по подходам

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Предварительная стоимость, руб.** | |
| **Сравнительный** | **Доходный** |
| 1 | Административное здание, по адресу: г. Москва, ул. Городская,8 | 987 200 470 | 866 794 943 |

Расчет весов для согласования приведен ниже.

Расчет весов для согласования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Сравнительный подход** | **Доходный подход** |
| Достоверность и полнота информации | 50,00 | 50,00 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 100,00 | 0,00 |
| Способность учитывать местоположение объекта | 50,00 | 50,00 |
| Способность учитывать доходность объекта | 0,00 | 100,00 |
| Допущения, принятые в расчетах | 50,00 | 50,00 |
| **Весовые показатели достоверности подхода оценки** | **50,0** | **50,0** |

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже.

Расчет итоговой стоимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объект оценки** | **Стоимость, руб.** | | | **Удельный вес, %** | | | **Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в т. ч. НДС, руб.,** |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| Административное здание, по адресу: г. Москва, ул. Городская,8, в том числе право аренды на земельный участок. | не применялся | 987 200 470 | 866 794 943 | 0 | 50 | 50 | 926 998 000,00 |

Доля стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН по данным Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, часть 2 (стр. 151) составляет 32%.



Таким образом, стоимость ЗУ объекта оценки составляет:

926 998 000 \* 32% = 296 639 360,0 руб.

Стоимость улучшений составит 630 358 640,00 руб.

**Заключение о стоимости.**

Стоимость нежилого здания, принадлежащего ОАО «СПК МОСЭНЕРГОСТРОЙ» расположенного по адресу: г. Москва, ул. Городская, д.8 на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость объектов оценки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Площадь, кв. м** | **Рыночная стоимость, в том числе НДС, руб.** |
| 1 | Административное здание, расположенное по адресу, г. Москва, ул. Городская, д.8 | 9 454,9 | 630 358 640,0 |
| 2 | Право аренды земельного участка, г. Москва, ул. Городская, д.8, кад.№ 77:05:01006:34 | 3 875,0 | 296 639 360,0 |
|  | **ИТОГО с общепринятым округлением:** |  | **926 928 000,0** |

Оценщик Решетников А.Г.

С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Сайт Минэкономразвития России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru/)
4. *«*«Справочник оценщика недвижимости-2018», «Земельные участки часть 2», Лейфер, Нижний Новгород
5. Справочник оценщика недвижимости-2018», «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.
6. Справочника оценщика недвижимости-2018», «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.
7. Прочие Интернет-ресурсы.

# Перечень приложений

|  |  |
| --- | --- |
| № Приложения | Наименование |
| Приложение №1 | Фото и Правоустанавливающие документы от заказчика |
| Приложение №2 | Договор аренды земельного участка |
| Приложение №3 | Акт осмотра |
| П  риложение №4 | Аналоги для расчета сравнительного и доходного подходов |
| Приложение №5 | Договор о залоге недвижимости № 100100/0092-7.1 от 16.03.2010г |
| Приложение №6 | Документы оценщика |

# ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-1)
2. Среднегодовая цена на нефть марки Юралс за 2 первых месяца 2019 году в долларах оказалась на 6% ниже, чем в аналогичном периоде 2018 года, в рублевом же выражении цена на нефть в означенный период выросла на 10% – с 3748 рублей за баррель до 4113 рублей за баррель. [↑](#footnote-ref-2)
3. Статья «Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования» <http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/kommercheskaya-nedvizhimost-kak-instrument-investirovaniya.html> [↑](#footnote-ref-3)
4. Источник информации: «https://studbooks.net/1998392/ekonomika/analiz\_rynka\_nedvizhimosti\_tveri [↑](#footnote-ref-4)