

ОТЧЕТ № 33/19

ОБ ОЦЕНКЕ

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3

ЗАКАЗЧИК: Открытое Акционерное Общество
«Научно-производственное объединение «Экран»
в лице конкурсного управляющего
Юрченко Евгения Владимировича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Северо-Западное проектно-экспертное бюро+"

Дата определения стоимости
объекта оценки (дата проведения
оценки, дата оценки): 01 июля 2019 года

Дата составления отчета: 03 июля 2019 года

Санкт - Петербург

2019 г.

конкурсному управляющему
Юрченко Е.В.

Уважаемый Евгений Владимирович!

В соответствии с договором № 33/19 от 42 2019 г. ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» произвело определение рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, дом 3 (именуемый далее Объект оценки).

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объект оценки для определения стартовой цены реализации объекта оценки в ходе конкурсного производства на аукционе (торгах).

В рамках данной работы Оценщики произвели следующее:
определение рыночной стоимости объекта оценки как единого лота.

Оценка проведена в период с 20 2019 года по 03 июля 2019 года. Расчеты произведены по состоянию, в ценах на 01 июля 2019 года, и выполнены в соответствии и на условиях, определенных требованиям, установленным законодательством Российской Федерации: Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми внесенными дополнениями и изменениями), а также принятых на его основе нормативных правовых актах Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2 и 3), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, а также ФСО №7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г. и Стандартами и Правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательными к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО» (в последней действующей редакции).

В нашей работе мы использовали затратный и доходный методы оценки. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Отчет состоит из двух томов. Том 1 – непосредственно сам отчет (описание, расчет, выводы, рыночная информация, документы исполнителя и т.д.). Том 2 – материалы предоставленные Заказчиком.

Все разделы отчета посвящены единой цели – определению рыночной стоимости Объекта оценки как единого лота и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста отчёта, с учетом принятых допущений и ограничений.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчётах, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, ул. Касаткина, дом 3, по состоянию на дату оценки 01 июля 2019 года составила: 101 200 000 (Сто один миллион двести тысяч) рублей, без учета НДС.

Если у Вас имеются какие-либо вопросы, то обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим за возможность оказать Вам эту услугу.

С уважением,
Генеральный директор



_____ Рудич В. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3.	ЦЕЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ	5
1.4.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.	13
4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
5.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ	17
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ	17
6.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.	ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	22
8.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.1.1.	<i>СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ</i>	30
8.1.2.	<i>БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	30
8.1.3.	<i>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	31
8.1.4.	<i>СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</i>	40
8.1.5.	<i>СВЕДЕНИЯ О ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.</i>	45
8.1.6.	<i>ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	47
8.1.7.	<i>СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	48
8.2.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	49
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	50
9.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	50
9.2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В РЕГИОНЕ	53
9.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	58
9.4.	ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
9.5.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	65
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	66
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	72
11.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	72
11.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ	72
11.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	74
11.3.1.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ.</i>	74
11.3.2.	<i>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</i>	75
11.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	89
11.4.1.	<i>ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ</i>	89
11.4.2.	<i>УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ</i>	90
11.4.3.	<i>ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ И ПОСЛЕ. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.</i>	91
11.4.4.	<i>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</i>	101
11.5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	101
12.	СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	103
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ	104

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор № 33/19 от 20.05.2019 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» и Открытым Акционерным Обществом «Научно-производственное объединение «Экран» в лице конкурсного управляющего Юрченко Евгения Владимировича.
--	--

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Комплекс недвижимого имущества
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154 2. Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155 3. Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156 4. Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157 5. Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158 6. Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159 7. Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160 8. Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161 9. Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162 10. Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м. 11. Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м. 12. Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м. 13. Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.
Вид права	Право собственности
Собственник объекта оценки	ОАО «Научно-производственное объединение «Экран»
Дата определения стоимости объекта оценки (дата)	01.07.2019 г.

проведения оценки, дата оценки)	
Дата составления отчета	03.07.2019 г.

Данные о физических характеристиках объектов недвижимого имущества приведены в п.8 настоящего отчета

1.3. ЦЕЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки как единого лота.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стартовой цены реализации объекта оценки в ходе конкурсного производства на аукционе (торгах).

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3 по состоянию на дату оценки 01 июля 2019 года составила 101 200 000 (Сто один миллион двести тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе,

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154	49 400 000,00
Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155	29 600 000,00
Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156	14 400 000,00
Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157	2 900 000,00
Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158	400 000,00
Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159	600 000,00
Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160	2 300 000,00
Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161	500 000,00
Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162	1 100 000,00
Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м.	0,00
Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м.	0,00
Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м.	0,00
Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.	0,00

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем отчете проводится оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества состоящего из тринадцати зданий и сооружений расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3, на земельном участке, находящемся в аренде у ОАО НПО «Экран» для определения цены реализации объекта оценки в ходе конкурсного производства на аукционе (торгах).

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных выше целях.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержит полностью или частично предвзятого мнения.

Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут или могли повлиять на стоимость Объекта оценки

В соответствующих разделах отчета приведены основные положения и выводы произведенной оценки величины рыночной стоимости Объекта оценки. Отдельные части настоящего отчета не могут использоваться и трактоваться отдельно, вне связи с полным текстом заключения и указанных допущений и ограничений.

Прочие ограничения и допущения, принятые в настоящей работе, приведены в Разделе 5 настоящего отчета и являются его неотъемлемой частью.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии со п. 86 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 года, вне зависимости от вида Объекта оценки в отчете об оценке должен содержаться раздел «задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки». Заказчиком представлено Задание на оценку объекта оценки (см. Приложение к Отчету), согласованное Заказчиком и Оценщиком. Предоставленное Заказчиком Задание на оценку составлено по стандартной форме.

Содержание Задания на оценку регламентировано п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 года, которое должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дату оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Согласно п. 8. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611, задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО №1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Указанные сведения также приведены в Задании на оценку.

Приложение № 1 к Договору № 33/19 от 20.05.2019 г.

1. Основание для выполнения работ: Договор № 33/19 от 20 мая 2019 г.

2. Объект оценки: Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3

3. Состав и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики):

Вид Объекта оценки	Комплекс недвижимого имущества (недвижимое имущество)
Адрес объекта оценки (местонахождение Объекта оценки)	г. Москва, ул. Касаткина, д.3
Состав объекта оценки	14. Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154 15. Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155 16. Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156 17. Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157 18. Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г.

	<p>Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158</p> <p>19. Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159</p> <p>20. Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160</p> <p>21. Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161</p> <p>22. Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162</p> <p>23. Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м.</p> <p>24. Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м.</p> <p>25. Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м.</p> <p>26. Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.</p>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Открытое акционерное общество «Научно-производственное объединение «Экран»

4. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки: Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 31.03.2019 г. (по состоянию на последнюю отчетную дату):

Наименование объекта оценки	Наименование объекта недвижимости по данным бух. учета (и инвентаризации)	Инв. №	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Здание, общей площадью 44 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1158, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5	Блок-бокс 46-9	180611	12 823,00
Здание, общей площадью 65,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1159, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6	Корпус № 6	240322	35 276,00
Здание, общей площадью 122,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1162, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13	Гараж	180612	35 276,00
Здание, общей площадью 59,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11	Корпус № 11	240319	51 206,00
Здание, общей площадью 265,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1160, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7	Корпус № 7	240321	99 953,00
Отдельно стоящее сооружение-ангар. Назначение складское. Не зарегистрировано.	Арочное сооружение Ангар	1924	99 953,00
Здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1155, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2	Корпус лабораторный № 2а	180609	142 989,00
Здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1156, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3	Корпус № 3	180608	979 221,00
Здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1154, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1.	Здание института	296	2 784 349,97
Здание, общей площадью 335,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1157, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4	Корпус лабораторный № 1	1919	4 844 204,00

**В соответствии со справкой о балансовой стоимости объектов недвижимого имущества «Данные о первоначальной балансовой стоимости отсутствуют в распоряжении конкурсного управляющего, в связи с неполной передачей ему документов должника».*

5. Вид определения стоимости: рыночная стоимость.

6. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки как единого лота.

7. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стартовой цены реализации объекта оценки в ходе конкурсного производства на аукционе (торгах).

8. Дата оценки: «01» июля 2019 года.

9. Срок проведения оценки: не позднее «03» июля 2019 г.

10. Ограничения, обременения, сервитуты, статус, права третьих лиц на объекты оценки или его части: Часть помещений в составе комплекса имущества сдана в краткосрочную аренду.

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценка выполняется на основании сведений, содержащихся в предоставленных Оценщику документах, переданных Заказчиком по электронной почте. Расчеты выполнить с учетом предположения, что сведения, содержащиеся в предоставленных документах, соответствуют действительности.
- Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверна. Ответственности Оценщика за ее неточность не предусматривается.
- Оценка является рекомендацией для принятия решения о стоимости объекта оценки и может быть использована в течение шести месяцев с даты составления отчета.
- Оценка производится с учетом предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без выезда специалиста - оценщика для осмотра объекта оценки, по данным и фотографиям, представляемым Заказчиком оценки. Оценщик не несет ответственности за неточность предоставленных Заказчиком оценки данных.
- Отчет может быть использован лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста отчета.
- Оценка проводится без учета обременений в виде наличия краткосрочных договоров аренды по часть помещений в составе имущественного комплекса.
- Результат оценки представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Результат оценки представить в российских рублях, без учета НДС, с округлением до ста тысяч рублей.
- Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.
- Иные допущения и ограничения, выявленные оценщиком в ходе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки, должны быть указаны в допущениях Отчета об оценке.

12. Требования к отчету об оценке. Соответствие требованиям:

Отчет должен соответствовать требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7) утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.

**Копия Задания на оценку приведена в Приложении 1 к настоящему Отчету.*

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о заказчике оценки (юридическое лицо)	
Организационно-правовая форма и полное наименование:	Открытое Акционерное Общество «Научно-производственное объединение «Экран» (в лице конкурсного управляющего Юрченко Евгения Владимировича, действующего на основании Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25.01.2019 г. (дата оглашения резолютивной части- 18.01.2019 г.) по делу №А40-124444/2017)
Место нахождения (адрес) Заказчика:	Россия, 129301, г. Москва, ул. Касаткина, д.3
ОГРН	1027739141902, дата присвоения 02.09.2002
ИНН/КПП	7716011126 / 771601001

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Настоящий отчет выполнен Рудичем Владимиром Петровичем, с которым у ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» заключен трудовой договор.

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+»
Сокращенное наименование	ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1147847246887, дата присвоения 14.07.2014 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: 190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 60, литер «В», пом. 307 Адрес фактического местонахождения: 190031, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 1/64, литер «А», пом. 56 Тел. 8(812)310-21-10
ИНН/КПП	7838507521/783801001
Сведения о страховании Оценочной компании	Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в застрахована в ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС»». Полис страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности СПФ/18/ГОоц № 101040 от "01" октября 2018 г. Страховая сумма по вышеуказанному страховому полису установлена равной страховой сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия до "30" сентября 2019 г.
Сведения о независимости компании	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

	<p>Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Данные об аккредитации компании в САУ арбитражных управляющих	ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» аккредитовано в САУ «Северная столица» по виду деятельности: оценка, сроком до 24.06.2020г. (Протокол Совета Союза №274 от 25.06. 2019 г.).
Сведения об оценщике	
Ф.И.О. Оценщика	Рудич Владимир Петрович
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	8(812)312-33-31 190031, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 1/64, литер «А», пом. 56, nwreb@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101), внесен в Реестр членов СРО 20.11.2009 за №0225
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан Институтом ускоренного обучения руководящих работников, год окончания 2004, серия ПП № 619662.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС»». Полис страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности СПФ/19/Гооц № 101430 от "01" марта 2019 г. (дополнительное соглашение №1 от 01.07.2019г.). Страховая сумма по вышеуказанному страховому полису установлена равной страховой сумме 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия до "03" марта 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 22 лет (с 1996) года
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006423-1 от 26 марта 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 26.18 №56. Срок действия до 26.03.2021г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Рудич Владимир Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

	<p>Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Рудич Владимир Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Рудич Владимир Петрович не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

**Профессиональные и образовательные документы, документы приведены в Приложении № 3 к отчету.*

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Изложенные в данном Отчете факты соответствуют действительности.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
- Этот отчет составлен в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:
 - Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П);
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
 - Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.
 - Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
 - Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и обладает сведениями о регионе, в котором расположен объект оценки;
 - Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
 - Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

- Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.
- Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости Оценщиков, предусмотренных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.

К проведению оценки и подготовке отчета иные лица, кроме лиц, подписавших настоящий Отчет, не привлекались. При проведении оценки объекта оценки иные работы (отчеты об оценке) не использовались.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик обязан, в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдать Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1; ФСО №2, ФСО №3 являются Стандартами, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и вследствие этого применены при проведении настоящей оценки.

Федеральный стандарт оценки ФСО №7 является Стандартом, обязательным к применению при оценке объектов недвижимости.

Оценщик Рудич Владимир Петрович, работающий на основании трудового договора в ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+», обязан применять для оценки Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.

Таким образом, при проведении оценки объекта оценки применены:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Работа выполнена при следующих ограничениях и предположениях:

- Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.
- Оценщик не выносит никакого суждения относительно прав собственности на оцениваемый объект, которые рассматриваются как свободные от каких-либо претензий и ограничений.
- Оценка производится с учетом предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не указанных в представленных Оценщику документах. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий, что права на него будут переданы потенциальному покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий.
- Информация, полученная Оценщиком и содержащаяся в настоящем отчете, была получена из источников, достоверных согласно мнению Оценщика. Ссылки на источники информации приведены в тексте Отчета.
- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение рыночной стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного взаимного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведения оценки. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком оценки данного Отчета.
- Предполагается, что все существующие федеральные и местные законы соблюдены, если не указано иначе.
- Предполагается, что правообладатель оцениваемого объекта разумно и компетентно управляет принадлежащим ему правом.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Особые допущения:

- Расчеты выполнены на основании данных, содержащихся в предоставленных Оценщику документах, переданных Заказчиком по электронной почте (в соответствии с договором на проведение оценки №33/19 от 20.05.2019 г.). Оценщик выполнял расчеты с учетом предположения, что сведения, содержащиеся в предоставленных документах, соответствуют действительности.
- Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в предоставленных документах, является достоверной.
- В соответствии с Заданием на оценку дата оценки – 01.07.2019 г.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в

удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. При операциях с числами, отображаемых в таблицах, может получаться результат, отличный от приведенного в соответствующей ячейке, что не является ошибкой, а лишь особенностью отображения значений (округление для удобства восприятия). Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в тексте.

- В соответствии с принятыми в РФ обозначениями, в расчетной части настоящего Отчета, если не указано иное, знак «,» (запятая) в формате «*,*» и «.» (точка) в формате «*.»* обозначает десятичную запятую или десятичную точку (десятичный разделитель — знак, используемый для разделения целой и дробной частей вещественного числа в форме десятичной дроби в системе десятичного счисления).
- В соответствии с Заданием на оценку в рамках текущей работы расчет стоимости имущественного комплекса проводится без учета обременений в виде договоров аренды части помещений в зданиях, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса.
- В соответствии с Заданием на оценку оценка проводится без учета обременений в виде наличия краткосрочных договоров аренды по часть помещений в составе имущественного комплекса.
- В соответствии с Заданием на оценку результат оценки представляются без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- В соответствии с Заданием на оценку результат оценки представлен в российских рублях, с округлением до ста тысяч рублей.
- В соответствии с Заданием на оценку результат оценки приводятся без учета НДС.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета;

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680685 от 24.10.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №150997 от 02.03.2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680691 от 24.10.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680687 от 24.10.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680688 от 24.10.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680689 от 24.10.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680686 от 24.10.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АЖ №680690 от 24.10.2008 г.;
- Справка об идентификации адреса №12545/22 от 30.09.2008 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106317 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106333 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106345 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106373 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106363 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106314 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106386 от 22.05.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2019/263106387 от 22.05.2019 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1 от 03.10.1999 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 от 05.10.1999 г. с изменениями от 20.08.2002 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3 от 01.10.1999 г. с изменениями от 27.06.2002 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4 от 01.10.1999 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5 от 01.10.1999 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6 от 01.10.1999 г.;

- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7 от 01.10.1999 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11 от 01.10.1999 г.;
- Технический паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13 от 01.10.1999 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1 по состоянию на 03.10.1999 г. от 30.09.2008г.;
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 по состоянию на 05.10.1999 г. от 03.03.2010 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3 по состоянию на 01.10.1999 г. от 31.07.2008 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4 по состоянию на 03.10.1999 г. от 03.12.1999 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5 по состоянию на 03.10.1999 г. от 03.12.1999 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6 по состоянию на 03.10.1999 г. от 03.12.1999 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7 по состоянию на 03.10.1999 г. от 03.12.1999 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11 по состоянию на 03.10.1999 г. от 03.12.1999 г.
- Выписка из технического паспорта на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13 по состоянию на 03.10.1999 г. от 03.12.1999 г.
- Выписка о характеристиках объекта недвижимости №99/2019/263170726 от 23.05.2019 г.
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1 по состоянию на 03.10.1999 г. от 30.09.2008г.;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 по состоянию на 05.10.1999 г. от 03.03.2010 г.;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 по состоянию на 01.10.1999 г. от 31.07.2008г.;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4 по первому этажу;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5 от 30.06.2004 г.;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6 от 30.06.2004 г.;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7 по состоянию на 01.10.1999 г. от 31.07.2008г.;
- Экспликация помещений по зданию Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 от 26.02.2001 г.;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4 по состоянию на 01.10.1999 г.;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5 по состоянию на 01.10.1999 г.;

- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6 по состоянию на 01.10.1999 г.;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7 по состоянию на 01.10.1999 г.;
- поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11 по состоянию на 01.10.1999 г.;
- кадастровый паспорт на здание г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 от 21.10.2010 г.;
- справка БТИ о состоянии здания по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2 от 03.03.2010 г.;
- справка о балансовой стоимости объектов недвижимости по состоянию на последнюю отчетную дату;
- справка от Конкурсного управляющего ОАО «НПО «Экран» о наименованиях объектов недвижимости в соответствии с данными бухгалтерского учета;
- справка от Конкурсного управляющего ОАО «НПО «Экран» о характеристиках объектов оценки (асфальтовые площадки);
- справка от Конкурсного управляющего ОАО «НПО «Экран» о характеристиках объекта оценки (Арочное сооружение - Ангар);
- справка от Конкурсного управляющего ОАО «НПО «Экран» по действующим договорам аренды;
- договор аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. (без приложений и дополнительных соглашений);
- справка от 21.06.2019 г. о размере арендной платы по договору аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г.
- план земельного участка;

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Данные, полученные от Заказчика:

Перечень полученных от Заказчика оценки документов, приведен выше, в п. 6.1

2. Рыночные данные:

Источниками рыночной информации являлись данные сети «Internet», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- <http://www.cbr.ru> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://ru.wikipedia.org> - свободная интернет энциклопедия;
- <http://www.eeg.ru> - сайт Экономической экспертной группы (ЭЭГ¹);
- <http://economy.gov.ru> - сайт Министерства экономического развития РФ;
- <https://pkk5.rosreestr.ru>- Публичная кадастровая карта;
- <https://rosreestr.ru> – сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР);
- <http://moscow.gks.ru>- сайт Территориального органа ФС государственной статистики по г. Москва
- <http://www.consultant.ru> - сайт компании «Консультант Плюс»;
- <http://sevak-world.web-box.ru>-строительный информационный портал;
- <http://grkodeksrf.ru>-действующая редакция градостроительного кодекса РФ;
- <https://yandex.ru/maps>- Яндекс - карты;
- <https://statielt.ru>- информационно-аналитический сайт СтатРиэлт;

¹ независимый аналитический центр, занимающийся вопросами макроэкономики и государственных финансов

- <https://pravo.studio.ru>-правовая информация;
- <https://businessman.ru>-правовая информация;
- <https://zдание.info>- Рекламно-информационный ресурс
- <https://www.knightfrank.ru> – сайт Консалтинговой компании Knight Frank
- <https://www.avito.ru>- ценовая информация;
- <https://spb.cian.ru>- ценовая информация;

3. Перечень использованных программных продуктов

1. Microsoft Office Word 2010, разработчик - компания Microsoft;
2. Microsoft Office Excel 2010; разработчик - компания Microsoft;

4. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

При проведении настоящей оценки Оценщиком не использовались иные сведения, не указанные в соответствующих разделах Отчета.

5. Нормативные документы и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ.
- Налоговый кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П);
- Федеральный закон от 29.12.2004г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 27.07.2006 N 143-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 10.05.2007 N 69-ФЗ, от 24.07.2007 N 215-ФЗ, от 30.10.2007 N 240-ФЗ, от 08.11.2007 N 257-ФЗ, от 04.12.2007 N 324-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 16.05.2008 N 75-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 22.07.2008 N 148-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 25.12.2008 N 281-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-ФЗ, от 17.07.2009 N 164-ФЗ, от 23.11.2009 N 261-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.07.2010 N 226-ФЗ, от 27.07.2010 N 240-ФЗ, от 22.11.2010 N 305-ФЗ, от 29.11.2010 N 314-ФЗ, от 20.03.2011 N 41-ФЗ, от 21.04.2011 N 69-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 18.07.2011 N 215-ФЗ, от 18.07.2011 N 224-ФЗ, от 18.07.2011 N 242-ФЗ, от 18.07.2011 N 243-ФЗ, от 19.07.2011 N 246-ФЗ, от 21.07.2011 N 257-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 30.11.2011 N 364-ФЗ, от 06.12.2011 N 401-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 20.07.2012 N 120-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ, от 12.11.2012 N 179-ФЗ, от 30.12.2012 N 289-ФЗ, от 30.12.2012 N 294-ФЗ, от 30.12.2012 N 318-ФЗ, от 04.03.2013 N 21-ФЗ, от 04.03.2013 N 22-ФЗ, от 05.04.2013 N 43-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 02.07.2013 N 188-ФЗ, от 23.07.2013 N 207-ФЗ, от 23.07.2013 N 247-ФЗ, от 21.10.2013 N 282-ФЗ, от 28.12.2013 N 396-ФЗ, от 28.12.2013 N 418-ФЗ, от 02.04.2014 N 65-ФЗ, от 20.04.2014 N 80-ФЗ, от 05.05.2014 N 131-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 28.06.2014 N 180-ФЗ, от 28.06.2014 N 181-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 21.07.2014 N 219-ФЗ (ред. 25.12.2018), от 21.07.2014 N 224-ФЗ, от 14.10.2014 N 307-ФЗ, от 22.10.2014 N 315-ФЗ, от 22.10.2014 N 320-ФЗ, от 24.11.2014 N 359-ФЗ, от 29.12.2014 N 456-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 29.12.2014 N 485-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 31.12.2014 N 519-ФЗ, от 31.12.2014 N 533-ФЗ, от 20.04.2015 N 102-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 13.07.2015 N 213-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 13.07.2015 N 252-ФЗ, от 13.07.2015 N 263-ФЗ, от 28.11.2015 N 339-ФЗ, от 29.12.2015 N 402-ФЗ, от 30.12.2015 N 459-ФЗ, от 23.06.2016 N 198-ФЗ, от 03.07.2016 N 315-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 03.07.2016 N 368-ФЗ, от 03.07.2016 N 369-ФЗ, от 03.07.2016 N 370-ФЗ, от 03.07.2016 N 371-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ, от 03.07.2016 N 373-ФЗ, от 19.12.2016 N 445-ФЗ, от 07.03.2017 N 31-ФЗ, от 18.06.2017 N 126-ФЗ, от 01.07.2017 N 135-ФЗ, от 26.07.2017 N 191-ФЗ, от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. 03.08.2018), от 29.07.2017 N 218-ФЗ, от 29.07.2017 N 222-ФЗ, от 29.07.2017 N 280-ФЗ, от 29.12.2017 N 442-ФЗ, от 29.12.2017 N 443-ФЗ, от 29.12.2017 N 455-ФЗ, от 29.12.2017 N 463-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ, от 31.12.2017 N 507-ФЗ, от 23.04.2018 N 89-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, от 03.08.2018 N 321-ФЗ, от 03.08.2018 N 330-ФЗ, от 03.08.2018 N 340-ФЗ, от 03.08.2018 N 341-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.
- Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ

- Постановление Правительства Москвы №51-ПП от 03.02.2004 г. «О преобразовании Московского земельного комитета»
- Письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 07.02.2019 г. №50-700-10.1017/19 «Об отнесении объектов к объектам недвижимого имущества» (<http://docs.cntd.ru/document/552401627>)
- Распоряжение Правительства Москвы от 12 марта 1996 года № 223-РП «Об утверждении положения по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве»
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 07.03.2002 г.)
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб, 2001;
- Оценка стоимости бизнеса: Учебник /Под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой. - М.: КНОРУС, 2015. - 320 с.
- Дамодаран, А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран. - 10-е издание, перераб. и доп. М.: Альпина Паблишер, 2017. – 1316 с.
- С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.-М.; Маросейка, 2009 г.
- Козырь, Ю.В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения / Ю.В. Козырь. - 2-е издание, перераб. и доп. М.: Издательство "Альфа-Пресс", 2009. - 376 с.
- Бакулина, А.А. Специфика оценки имущества должника / А.А. Бакулина. – М.: Экономика, 2015. – 183 с.
- Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., «Финансы и статистика», 1998.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб, 2007.
- Проблемы недвижимости. Электронный журнал, Р – club, СПб, 1999 – 2009.
- Хохлов Н.В. Управление рисками. М, 2001
- Тарасевич Е.И.. Анализ инвестиций в недвижимость.- СПб, 2000.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник.. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
- Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. СПб, 2008
- «Оценочная деятельность» №1/2008/ «Алгоритмы расчета функционального устаревания недвижимости», Грибовский С.В., Цимбалов В.В.
- «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород, 2018 г
- Сборник Ко-Инвест «Общественные здания», М., 2016 г.,
- Сборник Ко-Инвест «Промышленные здания», М., 2017 г.,
- Сборник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», М., 2017 г.,
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, выпуск №102, М., 2018 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, выпуск №107, М., 2019 г.

7. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу Оценщик.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

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

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Бизнес - предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод. При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

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

принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объектами оценки в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Основными **подходами, используемыми при проведении оценки**, являются:

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). После проведения процедуры согласования оценщик

помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохраные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы

территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Объект строительства- Каждое отдельно стоящее здание или сооружение на строительство, реконструкцию, расширение или техническое перевооружение которого разработаны и утверждены в установленном порядке проект и смета.

Капитальный ремонт- ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые.

Реконструкция объектов- комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения).

Реставрация- работы по обеспечению длительной физической сохранности объектов недвижимости (как правило, памятников архитектуры) с возвращением им облика, утраченного или искаженного за время существования без изменения их исторически сложившегося облика.

Снос - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (далее - сметная стоимость строительства) - сумма денежных средств, необходимая для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, проведения работ по сохранению объектов культурного наследия.

Сметные нормы - совокупность количественных показателей материалов, изделий, конструкций и оборудования, затрат труда работников в строительстве, времени эксплуатации машин и механизмов (далее - строительные ресурсы), установленных на принятую единицу измерения, и иных затрат, применяемых при определении сметной стоимости строительства.

Сметные цены строительных ресурсов - сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная информация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

Сметные нормативы - сметные нормы и методики, необходимые для определения сметной стоимости строительства, стоимости работ по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации, а также методики разработки и применения сметных норм.

Укрупненный норматив цены строительства - показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства.

Благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации.

Элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Кроме того, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» определена категория **выявленные объекты культурного наследия**, в которую включаются вновь выявленные объекты до момента внесения их в единый государственный реестр. **Выявленный объект культурного наследия** - объект обладающий признаками объекта культурного наследия, но не включенный в реестр объектов культурного наследия. Выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране до принятия решения о включении его в реестр либо об отказе во включении его в реестр. В случае угрозы ухудшения состояния выявленного объекта культурного наследия региональным органом охраны объектов культурного наследия могут быть установлены требования к содержанию и использованию указанного объекта. Данные требования, а также иные меры по обеспечению сохранности

выявленного объекта культурного наследия указываются в предписании, направляемом региональным органом охраны объектов культурного наследия собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия. Снос выявленного объекта культурного наследия запрещен. Региональный орган охраны объектов культурного наследия исключает выявленный объект культурного наследия из перечня выявленных объектов культурного наследия на основании решения о включении такого объекта в реестр или об отказе во включении такого объекта в реестр, принятого в порядке, установленном Федеральным законодательством.

Зона охраны объектов культурного наследия - определенная территория, в границах которой для обеспечения нетронутости данных объектов устанавливается специальный режим использования участков земли. Он призван ограничить хозяйственную деятельность и полностью запретить строительство на данной территории.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя), в ценах на дату оценки точной копии объекта оценки из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с применением тех же технологий, как и для объекта оценки.

Стоимость замещения - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя) объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, с применением современных материалов, современных стандартов, проектов и технологий.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую)

стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку объектом оценки является Комплекс недвижимого имущества состоящий из 13 объектов недвижимости:

- Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154
- Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155
- Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156
- Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157
- Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158
- Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159
- Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160
- Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161
- Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162
- Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м.
- Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м.
- Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м.
- Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.

Все объекты недвижимости расположены на земельном участке, находящемся в аренде у ОАО «НПО «Экран» (Договор аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. Срок действия договора аренды 25 лет (по 11.03.2021 г.²).

8.1.1. Сведения об имущественных правах

Оцениваемое право: на здания и сооружения-право собственности.

Собственник объекта оценки- Открытое Акционерное Общество «Научно-производственное объединение «Экран».

Земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости находится в аренде у ОАО «Научно-производственное объединение «Экран». (Договор аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. Срок действия договора аренды 25 лет (по 11.03.2021 г.).

8.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки

В соответствии с предоставленной конкурсным управляющим ОАО «НПО «Экран» справкой, балансовая стоимость объектов недвижимости на последнюю отчетную дату (31.03.2019 г.) составляла:

² В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) зарегистрировано ограничение права № 77-77-14/017/2010-337 от 12.11.2010 (Аренда). На основании п. 2.1. Договора аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. «Настоящий договор заключается сроком на 25 лет». В соответствии с п. 9 Договора аренды земельного участка «Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете». Договор аренды зарегистрирован Московским земельным комитетом 12 марта 1996 г. (запись на стр. 8 договора аренды). Отметка ограничение права № 77-77-14/017/2010-337 от 12.11.2010 (Аренда) внесена в рамках перерегистрации договора аренды в 2010 г.

Табл. 8.1. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Наименование объекта недвижимости по данным бух. учета (и инвентаризации)	Инв. №	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Здание, общей площадью 44 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1158, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5	Блок-бокс 46-9	180611	12 823,00
Здание, общей площадью 65,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1159, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6	Корпус № 6	240322	35 276,00
Здание, общей площадью 122,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1162, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13	Гараж	180612	35 276,00
Здание, общей площадью 59,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11	Корпус № 11	240319	51 206,00
Здание, общей площадью 265,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1160, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7	Корпус № 7	240321	99 953,00
Отдельно стоящее сооружение-ангар. Назначение складское. Не зарегистрировано.	Арочное сооружение Ангар	1924	99 953,00
Здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1155, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2	Корпус лабораторный № 2а	180609	142 989,00
Здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1156, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3	Корпус № 3	180608	979 221,00
Здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1154, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1.	Здание института	296	2 784 349,97
Здание, общей площадью 335,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1157, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4	Корпус лабораторный № 1	1919	4 844 204,00

*Наименование объектов недвижимого имущества в предоставленных документах не совпадают с наименованиями объектов по данным бухгалтерского учета (и инвентаризации). Соотнесение наименований было выполнено на основании предоставленной конкурсным управляющим ОАО «НПО «Экран» справки о соответствии наименований.

*В соответствии со справкой о балансовой стоимости объектов недвижимого имущества «Данные о первоначальной балансовой стоимости отсутствуют в распоряжении конкурсного управляющего, в связи с неполной передачей ему документов должника».

8.1.3. Фотографии объекта оценки

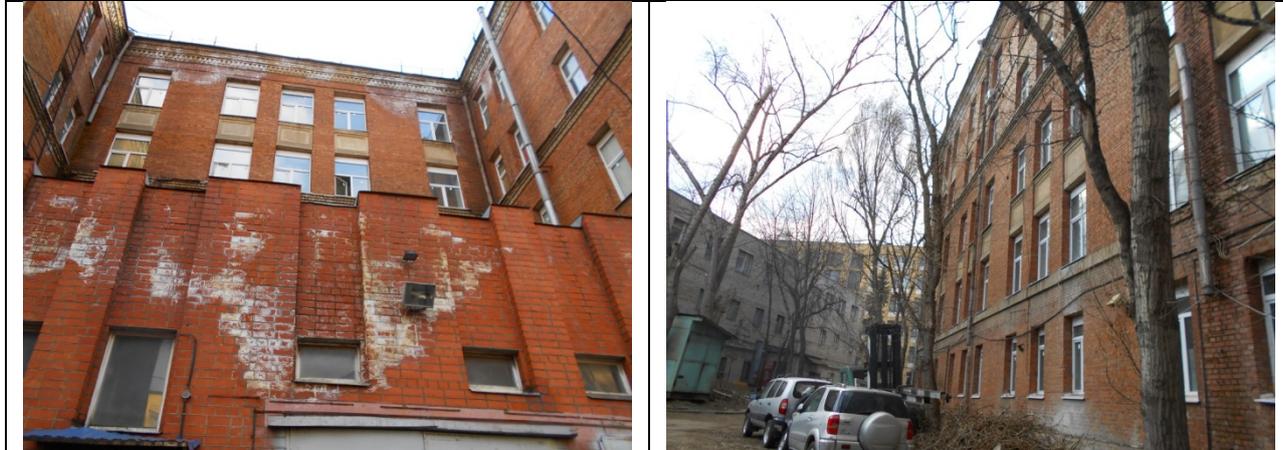
Табл. 8.2. Фотографии объекта оценки

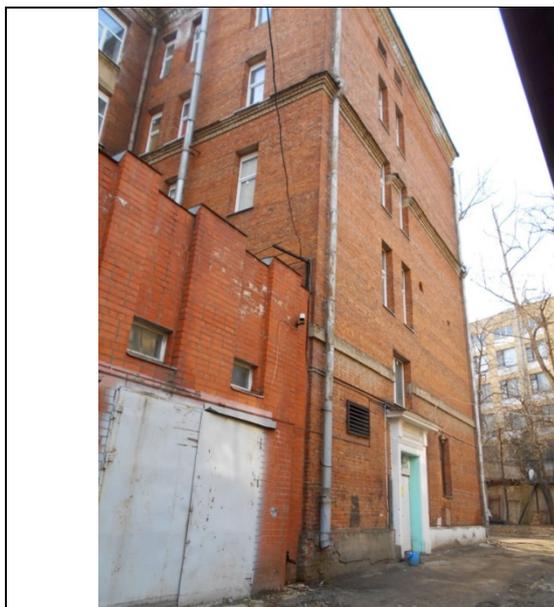
Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154	
	





Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155





Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156



Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157

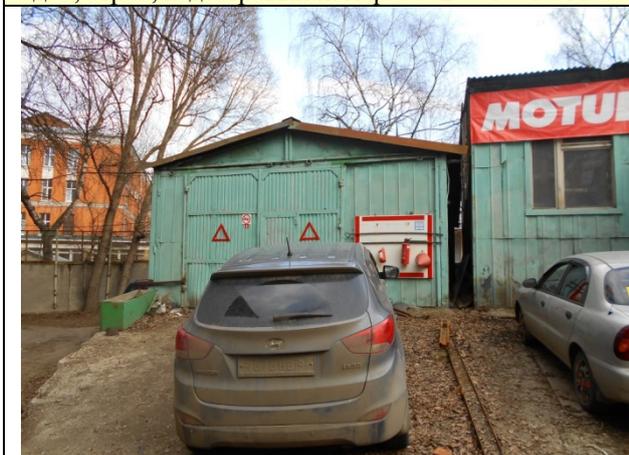


Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158

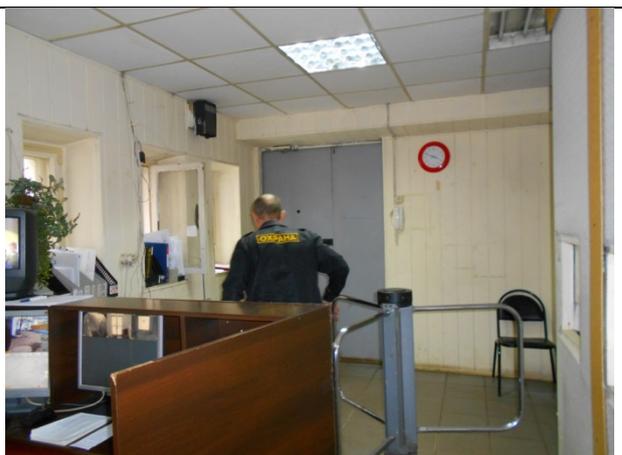


Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159

Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160



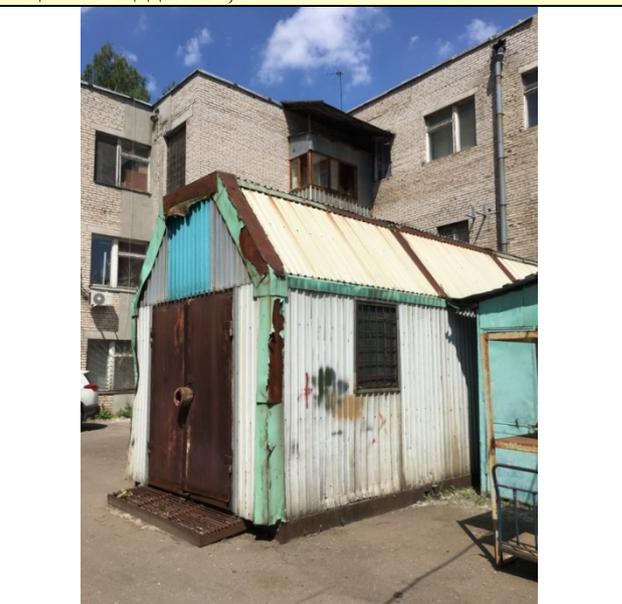
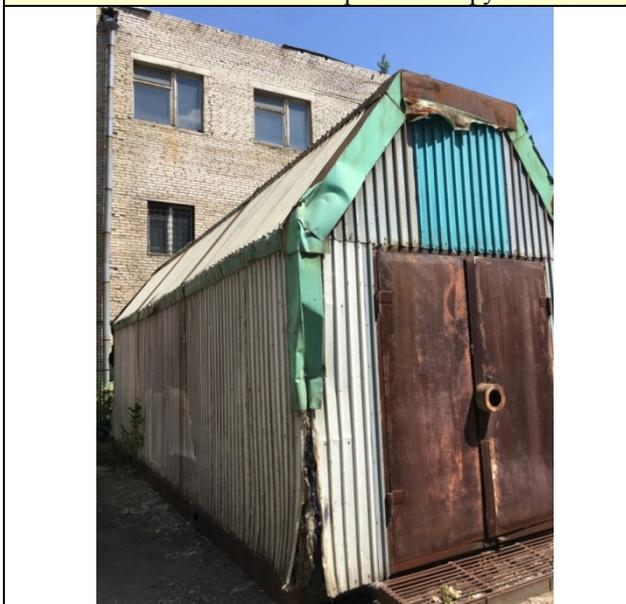
Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161



Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162



Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.



Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м.



Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м.





Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м.





8.1.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки.

Табл. 8.3. Основные характеристики зданий

Вид объекта оценки	Нежилое здание				
Адрес	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5
Кадастровый номер	77:02:0019010:1154	77:02:0019010:1155	77:02:0019010:1156	77:02:0019010:1157	77:02:0019010:1158
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Собственник объекта оценки	ОАО "НПО "Экран"				
Наименование объекта в соответствии с данными бухгалтерского учета (и инвентаризации)	Здание института	Корпус лабораторный № 2а	Корпус № 3	Корпус лабораторный № 1	Блок-бокс 46-9
Назначение объекта в соответствии с технический паспорт	Учреждение	Учреждение	Лабораторный	Мастерские	Склад
Год постройки	1964	1956	1 991,00	1 992,00	1 990,00
Год последнего капитального ремонта	-	1998- переоборудование	-	-	-
Этажность	6 надземных, цоколь, подвал	5 + подвал	3,00	2	1
Площадь застройки, кв.м.	1477	871,7	690,00	203,00	55,00
Строительный объём здания, куб.м.	29674	16310	7 430,00	1 499,00	153,00
Общая площадь, кв.м.	5625,8	3366,5	1 643,90	335,10	44,00
Полезная площадь	5104,4	2992,6	1 568,30	335,00	44,00
Сведения об основных конструктивных элементах (в соответствии с техническим паспорт):					
Фундаменты	Сборные ж/б	бутовый ленточный	Сборные ж/б	ж/б блоки	ж/б блоки
Наружные и внутренние капитальные стены	блочные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Перегородки	гипсобетонный	кирпичные, гипсовые	гипсолитовые	кирпичные	деревянные
Перекрытия	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	деревянные
Крыша	рулонная по ж/б плитам	железная по дер. стропилам	рулонная по ж/б плитам	гофрированная алюминиевая	железная
Полы	паркет, линолеум, плиточный	линолеум, плиточный	линолеум, плиточный	дошчатые, цементные	цементные

Проёмы	оконные- двойные створные; дверные - филёнчатые, простые	оконные- двойные створные; дверные - филёнчатые, простые	оконные- двойные створные; дверные - простые	оконные- двойные глухие дверные - простой работы	оконные- двойные глухие дверные-простой работы
Отделочные работы	побелка окраска	побелка, окраска, штукатурка	окраска, штукатурка	окраска, штукатурка	расшива швов
Отопление	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Водопровод	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	-
Канализация	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	-
Электроснабжение	Центральное, скрытая проводка	Центральное, скрытая проводка	Центральное, скрытая проводка	Центральное, скрытая проводка	Центральное
Вентиляция	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная	-
Лифты	пассажирские	грузо-пассажирские			

Табл. 8.3. Основные характеристики зданий (продолжение)

Вид объекта оценки	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11	г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13
Кадастровый номер	77:02:0019010:1159	77:02:0019010:1160	77:02:0019010:1161	77:02:0019010:1162
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Собственник объекта оценки	ОАО "НПО "Экран"	ОАО "НПО "Экран"	ОАО "НПО "Экран"	ОАО "НПО "Экран"
Наименование объекта в соответствии с данными бухгалтерского учета (и инвентаризации)	Корпус № 6	Корпус № 7	Корпус № 11	Гараж
Назначение объекта в соответствии с технический паспорт	Гараж	Мастерские	Проходная	Склад, мастерские
Год постройки	1991	1990	1990	1992
Год последнего капитального ремонта	-	-	-	-
Этажность	1	1	1	1
Площадь застройки, кв.м.	75	303	104	163
Строительный объём здания, куб.м.	227	1120	262	442
Общая площадь, кв.м.	65,1	265,8	59,1	122,2
Полезная площадь	65,1	265,8	59,1	122,2
Сведения об основных конструктивных элементах (в соответствии с техническим				

паспортом):				
Фундаменты	бетонное основание	бетонное основание	ж/б блоки	ж/б блоки
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	кирпичные, с утепленным пластиком	кирпичные	кирпичные
Перегородки	-	кирпичные	кирпичные, деревянные	-
Перекрытия	пластик с утеплением	пластик с утеплением	железобетонные	деревянная подшивка с утеплением
Крыша	гофрированное железо	гофрированный алюминий	рулонная	железная
Полы	асфальтовые	асфальтовые	дощатые	дощатые
Проёмы	оконные- двойные глухие; дверные-металлические ворота	оконные-простой работы	оконные- двойные глухие дверные-простой работы	оконные- двойные глухие дверные-простой работы
Отделочные работы	обшивка железом	пластик с утеплением	побелка, окраска, расшивка швов	побелка, окраска, расшивка швов
Отопление	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Водопровод	-	-	Центральное	Центральное
Канализация	-	-	Центральное	Центральное
Электроснабжение	Центральное	Центральное	Центральное, скрытая проводка	Центральное
Вентиляция	-	-	Приточно-вытяжная	Приточно-вытяжная
Лифты	-	-	-	

Табл. 8.4. Характеристика объекта оценки: Арочное сооружение –Ангар

Вид объекта оценки	Сооружение
Адрес	г. Москва, ул. Касаткина д. 3, стр. 11
Кадастровый номер	Отсутствует
Вид права	собственность
Собственник объекта оценки	ОАО "НПО "Экран"
Назначение объекта	Ангар-складское
Год постройки	2008 по данным бухгалтерского учета
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Этажность	1
Площадь застройки, кв.м.	29,3 кв.м.
Строительный объём здания, куб.м.	Ориентировочно 120 куб.м.
Общая площадь, кв.м.	29,3 кв.м.
Полезная площадь	25,7 кв.м.
Фундамент	Отсутствует
Внешние стены	Металлические проф. листы с утеплением мин. ватой толщиной 0,15
Внутренние стены и перегородки	Металлические проф. листы
Перекрытия	отсутствуют

Лестницы	отсутствуют
Крыша/кровля	Металлическая двухскатная
Полы	деревянные
Окна	Один оконный проем заваренное решеткой с наружи, а изнутри сплошным листом метала.
Двери, ворота	Металлические ворота, с многочисленными повреждениями и полностью подверженные коррозии
Внутренняя отделка	Металлические проф. листы
Прочие элементы	отсутствуют
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют

Табл. 8.5. Характеристика объектов оценки: сооружения Асфальтовые площадки

Асфальт площади двора		Асфальт территории института		Асфальт, подъездная дорога	
Адрес метоположения	г. Москва, ул. Касаткина вл. 3	Адрес метоположения	г. Москва, ул. Касаткина вл. 3	Адрес метоположения	г. Москва, ул. Касаткина вл. 3
Общая площадь, кв.м.	752,4	Общая площадь, кв.м.	974,8	Общая площадь, кв.м.	958,6
Покрытие	Асфальтобетонное покрытие по песчано-гравийному основанию, без подстилающего слоя Правоустанавливающие документы и технический паспорт на объект отсутствуют.	Покрытие	Асфальтобетонное покрытие по песчано-гравийному основанию, без подстилающего слоя Правоустанавливающие документы и технический паспорт на объект отсутствуют.	Покрытие	Асфальтобетонное покрытие по песчано-гравийному основанию, без подстилающего слоя Правоустанавливающие документы и технический паспорт на объект отсутствуют.

Табл.8.6. Характеристика земельного участка

Вид объекта	Объект недвижимости- Земельный участок
Вид права	Право аренды Договор аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. Срок действия договора аренды 25 лет (по 11.03.2021 г.)
Адрес	г. Москва, ул. Касаткина, вл. 3
Административный округ	Северо-восточный
Район	Алексеевский
Площадь (кв.м.)	9 604
Кадастровый номер	77:02:0019010:20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	В соответствии с актуальными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов В соответствии с Договором аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. «...для эксплуатации существующих зданий с целью разработки, производства, сбыта, сервисного обслуживания, оказания научно-технических услуг, внешнеторговой деятельности в области создания и использования техники, лекарственных средств, других изделий медицинского, ветеринарного, сельскохозяйственного, экологического и бытового назначения»
Зонирование согласно действующим регламентам	В соответствии с Законом Города Москвы «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2017 г. (с изменениями на 27 декабря 2017 года) относится к функциональной зоне: Многофункциональные общественные зоны; В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы утвержденными 28.03.2017 г. Постановлением Правительства Москвы № 120-ПП обозначена зона «Ф». ³ Кодовое обозначение зоны 0
Состояние участка (рельеф и форма участка)	Ровный, сухой участок, неправильной формы. Форма участка ближе к прямоугольной с выступающими частями.
Обеспеченность инженерными коммуникациями	К зданиям, расположенным на земельном участке подведены сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализации, отопления. Сведения о выделенных мощностях Оценщик не располагает.
Текущее использование на дату оценки	Земельный участок используется под эксплуатацию комплекса нежилых зданий и сооружений.

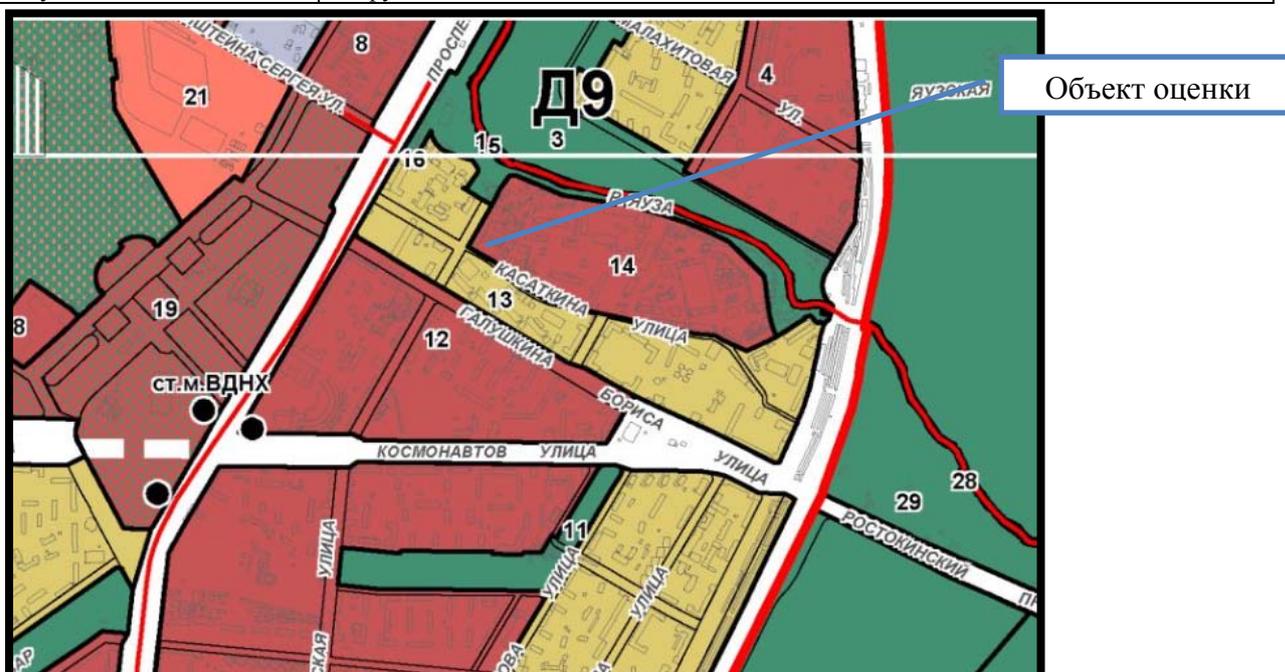


Рис. 8.1. Зонирование в соответствии с Законом Города Москвы «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2017 г. (Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

³ Ф" - территориальная зона сохраняемого землепользования (фактическое использование). В качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным «нулю». Другими словами, на территориях с индексом Ф новое строительство не предусмотрено. Застройка этих территорий предполагает внесение изменений в ПЗЗ и разработку проекта планировки.

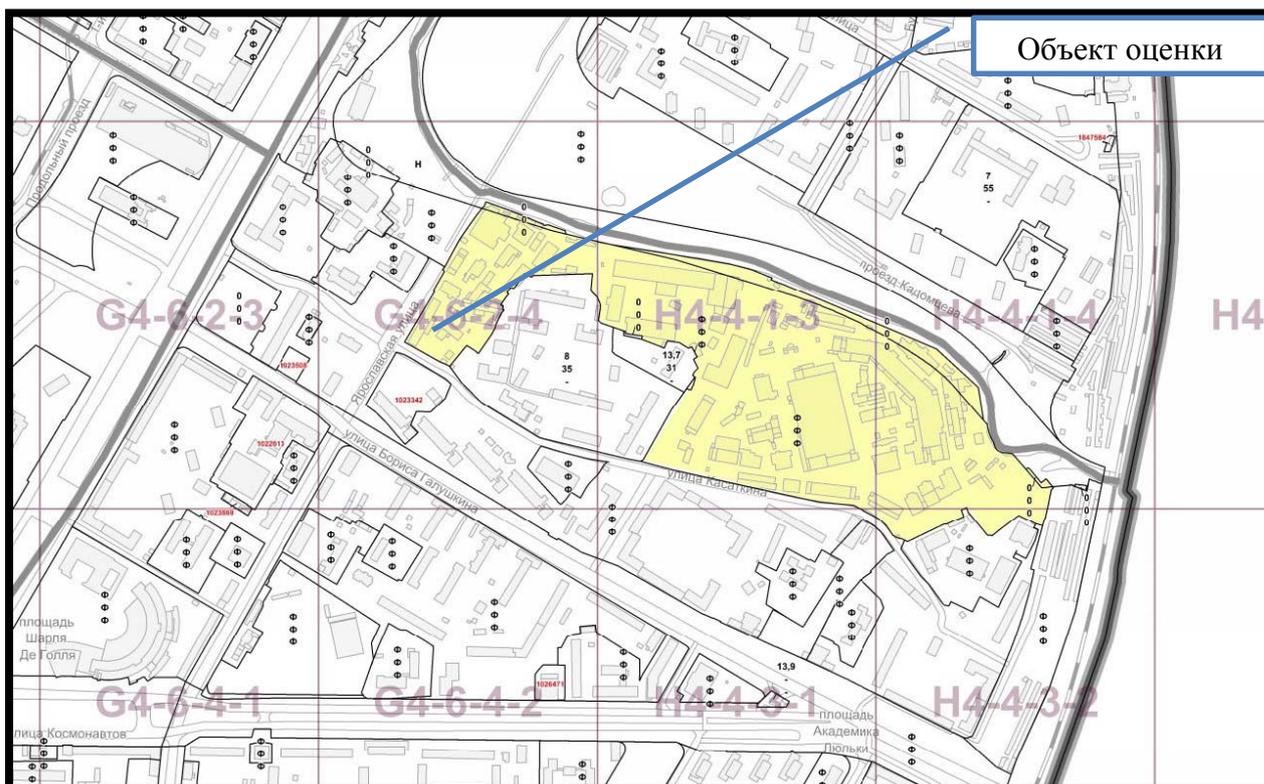


Рис. 8.2. Зонирование в соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы утвержденными 28.03.2017 г. Постановлением Правительства Москвы № 120-ПП (Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/docs/pzz/kniga_04_sva0/02_SVAO_Podzoni.pdf)

8.1.5. Сведения о фактическом использовании объекта оценки на дату оценки.

На дату оценки имущественный комплекс по прямому назначению не используется. Часть площадей комплекса сдается в аренду под медицинские и вспомогательные цели.

Данные по текущим договорам аренды были предоставлены конкурсным управляющим ОАО «НПО «Экран»:

Табл.8.7. Данные по текущим краткосрочным договорам аренды

Договор		Наименование арендатора	Срок аренды		Строение, этаж, № помещения	Площадь, кв.м.	Ставка (НДС включен), руб./кв.м./мес.	Ставка (НДС не вкл.),руб./кв.м./мес.
Номер	Дата		Начало	Конец				
697/18	03.07.2018	«КАРДФОРС» ООО	01.08.2018	30.06.2019	2 – 4 – 420	7		1020
698/18	03.07.2018	«ГОЛДЕН БРИДЖ» ООО	01.08.2018	30.06.2019	2 – 3 – 7(часть)	24		855
700/18	03.07.2018	«Победа» ООО	01.08.2018	30.06.2019	2 – 4 – 9	16,8		855
702/18	03.07.2018	«Мальвен» ООО	01.08.2018	30.06.2019	2 – 3 – 6	16,2		855
703/18	03.07.2018	Сокол ИП	01.08.2018	30.06.2019	4 – 1 – 2	29,5		610
705/18	03.07.2018	«ГЛЕН» ООО	09.07.2018	30.06.2019	1 – 4 – 4 (часть)	22	800	
708/18	15.08.2018	«СК Телисити-инжиниринг» ООО	01.09.2018	31.07.2019	2 – 4 – 10(часть)	7		1020
709/18	15.08.2018	«НУАР-ФРУТ» ООО	01.09.2018	31.07.2019	2 – 5 – 5	16,2	800	
713/18	10.09.2018	«Картрейд» ООО	01.10.2018	30.08.2019	2 – 4 – 10(часть)	7		1020
714/18	10.09.2018	«ЮВА СЕРВИС» ООО	01.10.2018	30.08.2019	2 – 4 – 10(часть)	7		1020
719/18	15.11.2018	«ГРИН ХИТЕРС» ООО	01.12.2018	31.10.2019	2 – 4 – 10(часть) 415	7		1020
720/18	15.11.2018	«ПРОТЕЙ» ООО	01.12.2018	31.10.2019	2 – 2 – 4	16,1		948
721/18	15.11.2018	«ЦИМИ» ООО	01.12.2018	31.10.2019	3-П – 1 – 1, 3	144,9	500	
722/18	15.11.2018	«ЦМРТ ВДНХ» ООО	01.12.2018	31.10.2019	1 – 1 – 19, 39	38,2		1200
					1 – 1 – 14,15	23		500
					1 – Ц – 12а,12 (часть)	36,5		450

Договор		Наименование арендатора	Срок аренды		Строение, этаж, № помещения	Площадь, кв.м.	Ставка (НДС включен), руб./кв.м./мес.	Ставка (НДС не вкл.),руб./кв.м./мес.
Номер	Дата		Начало	Конец				
						97,7		
723/18	19.11.2018	«ГЛОБАЛКРАФТ» ООО	26.11.2018	31.10.2019	2-4-10(426)	7		1020
725/18	19.11.2018	«Астион» ООО	26.11.2018	31.10.2019	2-4-10(428)	7		1017
728/18	12.12.2018	«Ноосферный Мир» ООО	01.01.2019	30.11.2019	1-2-20, 20а	10,8	800	
729/18	12.12.2018	«Красносельский» ООО	01.01.2019	30.11.2019	1-3-18	26,1		855
730/18	12.12.2018	«Центр Реставрации» ООО	01.01.2019	30.11.2019	2-5-6	21,5	800+	
731/18	12.12.2018	«Аксиньино развитие» ООО	01.01.2019	30.11.2019	1-Ц-23,24,15(часть)	75		815
					1-Ц-25а	10,7		570
733/19	16.01.2019	АНО ВНИИМТ	01.02.2019	31.12.2019	1-3-1,4,5,10,11,27	137,3		800
734/19	16.01.2019	«ННЦ токсикологический» ООО	01.02.2019	31.12.2019	2-5-7,9,12,13,15,16,17,25,26	169,3		347
735/19	16.01.2019	«МЕДИСТИМ» ЗАО	01.02.2019	31.12.2019	1-4-6	21,9	950	
739/19	16.01.2019	Рекон 999 ООО	01.02.2019	31.12.2019	3-1-2-11	9,8	450	
740/19	16.01.2019	«ЮНИМЕД-КВАНТ» ООО	01.02.2019	31.12.2019	3-1-2-7	20,8	700	
744/19	19.01.2019	«ДРУЖБА» ООО	19.01.2019	31.12.2019	2-1-10,11,12,13,14,22,36(ч),37	120,7		1000
					2-1-1,2,3,4,5,6,7,8,9,34,35.	167		500
745/19	19.01.2019	Аносова Т.В.	19.01.2019	31.12.2019	1-5-2	15		750
750/19	25.03.2019	«Локстайл» ООО	01.04.2019	29.02.2020	7-1-3(часть)	25	500	
751/19	25.03.2019	«Аурига Трейд» ООО	01.04.2019	29.02.2020	2-5-37	7		1455
752/19	25.03.2019	«Приоритет безопасности» ООО	01.04.2019	29.02.2020	2-5-6(часть)	10		800
753/19	25.03.2019	Мельник ИП	01.04.2019	29.02.2020	2-3-5	30,5		840
754/19	25.03.2019	Гоманов Е.А.	01.04.2019	29.02.2020	1-Ц-4,5,6,7	12,1		560
					3-1-3-3	8	550	
755/19	25.03.2019	Андреанов ИП	01.04.2019	29.02.2020	3-11-3-1,2,3,4,5,6	155,4	700	
756/19	25.03.2019	Автомеханизация ООО	01.04.2019	29.02.2020	2-4-5(часть)	28,5		855
757/19	25.03.2019	Влох Е.Е.	01.04.2019	29.02.2020	1-5-8б,7(часть)	21,5		763
758/19	25.03.2019	Калинина ИП	01.04.2019	29.02.2020	1-Ц-10	14,5		702
759/19	25.03.2019	«КОКО ВЕЛЛ» ООО	01.04.2019	29.02.2020	2-3-7(часть)	18,5		916
760/19	25.03.2019	Кошкин ИП	01.04.2019	29,05 20	3-1-1-10,11,12,13,14	70,3		918
761/19	25.03.2019	«ПРОМИНВЕСТ» ООО	01.04.2019	29.02.2020	7-1-1(часть)	30	510	
762/19	25.03.2019	«РЫБА» ООО	01.04.2019	29.02.2020	3-П-2-2а,2б(50%)	22,3		712
763/19	25.03.2019	«Сувениры и Подарки» ООО	01.04.2019	29.02.2020	3-1-3-12,13	35,2	650	
764/19	25.03.2019	Суверин ИП	01.04.2019	29.02.2020	2-3-14,15,16	45,4	650	
765/19	25.03.2019	Сурикова ИП	01.04.2019	29.02.2020	2-5-3,3а,3б,3в	30,5		765
766/19	25.03.2019	Тертышный ИП	01.04.2019	29.02.2020	3-П-2-3,а,б,в,г,д,е,ж,з	19,5		865
767/19	25.03.2019	«Фарт-ГК» ООО	01.04.2019	29.02.2020	2-П-1,2,3,3а	44,1	550	
					3-1-3-10	28,7	750	
768/19	25.03.2019	Битоков ИП	01.04.2019	29.02.2020	3-1-3-4,а,б	11,5	700	
770/19	25.03.2019	«ТСК» ООО	01.04.2019	29.02.2020	1-4-20(часть)	10	800	

Договор		Наименование арендатора	Срок аренды		Строение, этаж, № помещения	Площадь, кв.м.	Ставка (НДС включен), руб./кв.м./мес.	Ставка (НДС не вкл.),руб./кв.м./мес.
Номер	Дата		Начало	Конец				
771/19	25.03.2019	Петросян ИП	01.04.2019	29.02.2020	3-11-2-2	30	650	
772/19	0.04.19	«СеверДар» ООО	01.04.2019	29.02.2020	2-2-10, 12, 16, 17, 18	105,6		284,09
775/19	15.04.2019	«Экоутеплитель» ООО	01.05.2019	31.03.2020	2-4-28(часть)	7		1475
776/19	15.04.2019	«НАНОПРОМ» ООО	01.05.2019	31.03.2020	1-2-2,а,б,в	13	800	
777/19	15.04.2019	«НАНО-ДЕНТ» ООО	01.05.2019	31.03.2020	3-1-2-9,10,11,12,13	166,1		762
778/19	15.04.2019	«ЕС-Пожбезопасность» ООО	01.05.2019	31.03.2020	2-2-9, 8, 5(часть)	49,9		610
779/19	13.05.2019	«Маджента» ООО	01.06.2019	30.04.2020	2-4-5(часть)	18,5		855
780/19	13.05.2019	КП-2М ООО	01.06.2019	30.04.2020	2-2-5(часть)	18,5		854
514/15	28.12.2015	«ЦМРТ ВДНХ» ООО	01.01.2016	31.12.2020	1-1-20-38	296,6	1200	
743/19	19.02.2019	«Европереезд» ООО	01.03.2019	31.01.2020	1-3-32 1-2-4, 4а, 4б	31,3 20,2	900 650	

*В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится без учета обременениям в виде наличия краткосрочных договоров аренды

8.1.6. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Северо-Восточном округе г. Москва, в Алексеевском районе, по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3

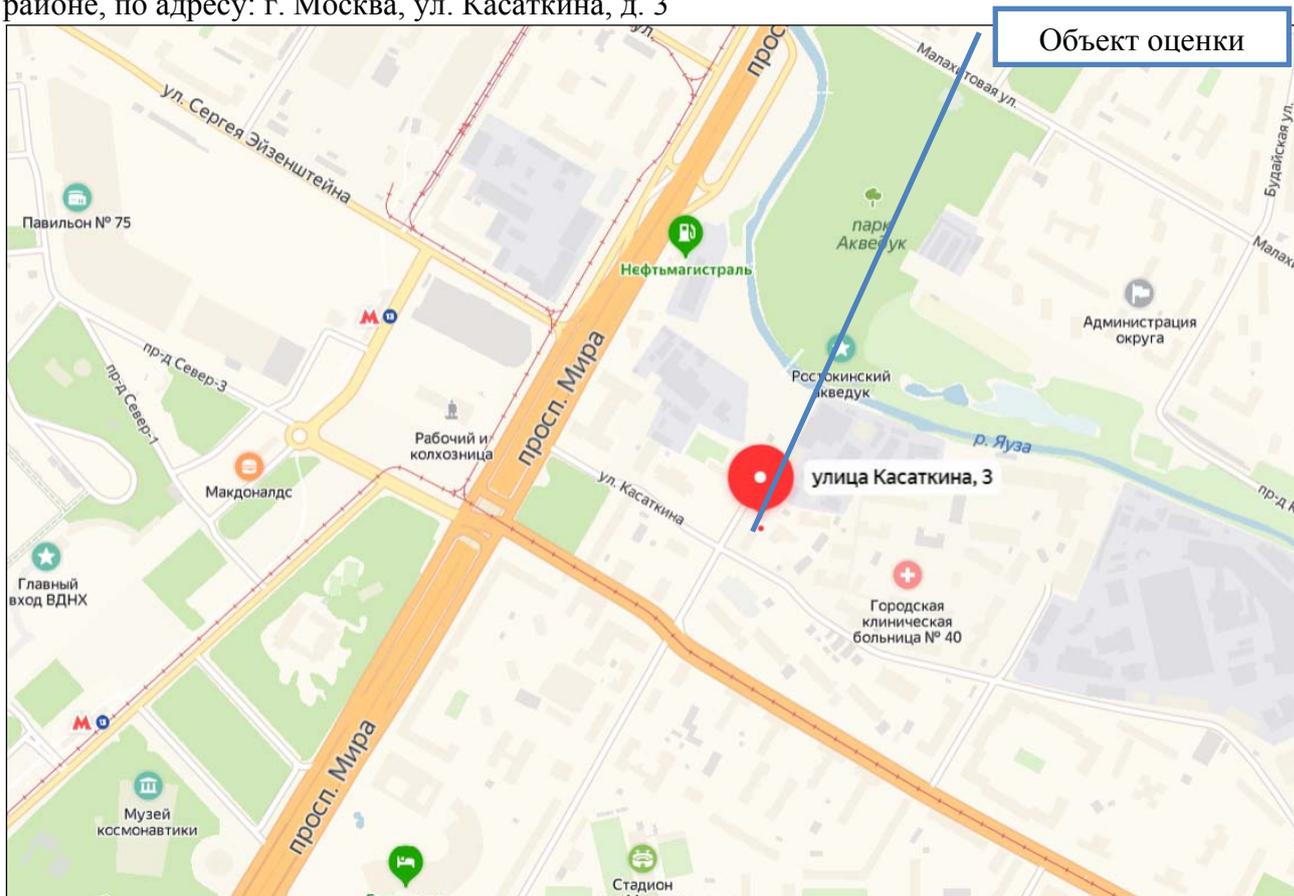


Рис. 8.3. Схема локального расположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

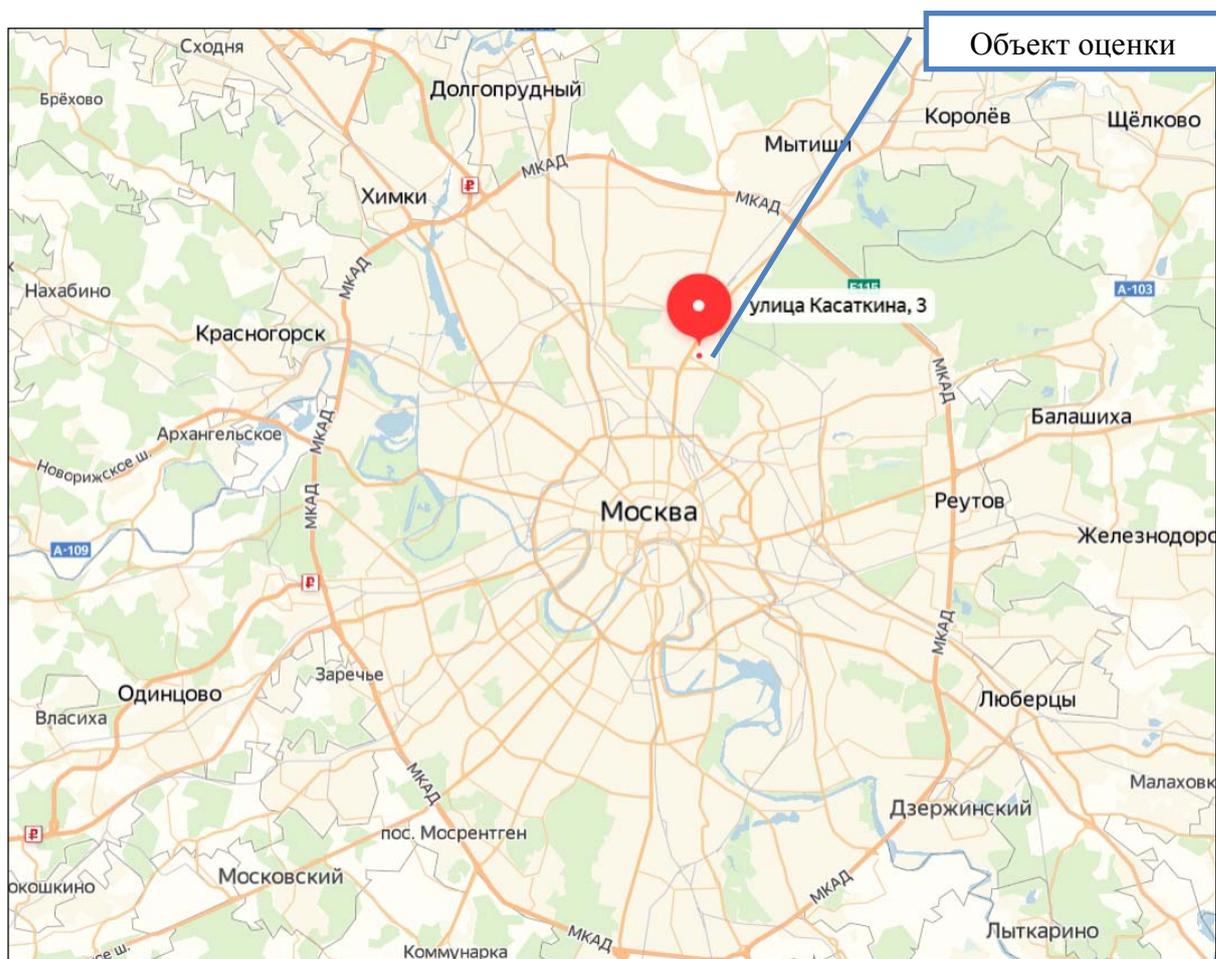


Рис. 8.4. Схема расположения объекта оценки на карте города (<https://yandex.ru/maps>)

В целом объект оценки имеет достаточно хорошее локальное расположение.

К объекту оценки с северной стороны примыкает территория производственного объединения «Стрела», с восточной стороны примыкает территория Городской клинической больницы №40, с запада квартал ограничен Ярославской улицей, с юга улицей Касаткина. Транспортная доступность хорошая. Подъезд возможен со стороны Ярославкой улицы и ул. Касаткина. Ближайшая станция метро (м. Улица Сергея Эйзенштейна) расположена ~ 900 м. Рядом с объектом оценки расположены также остановки общественного транспорта.

В целом район характеризуется смешанной застройкой. Территория объекта примыкает к больнице и производственному предприятию, напротив объекта оценки расположены жилые дома типовой советской постройки.

8.1.7. Сведения об износе и устаревании объекта оценки

Износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым так и не устранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Расчет уровня физического износа проведен по данным и фотографиям (таб. 8.2.)

предоставленным Заказчиком оценки и приведен в п. 11.3. настоящего отчета в рамках реализации затратного подхода в оценке. Расчетный уровень износа зданий составил:

Табл.8.8.Данные об износе объекта оценки

Наименование объекта оценки	Физический износ, %
Здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1154, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1.	44,47%
Здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1155, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2	44,44%
Здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1156, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3	43,82%
Здание, общей площадью 335,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1157, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4	31,54%
Здание, общей площадью 44 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1158, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5	33,78%
Здание, общей площадью 65,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1159, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6	32,14%
Здание, общей площадью 265,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1160, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7	32,14%
Здание, общей площадью 59,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11	28,10%
Здание, общей площадью 122,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1162, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13	35,40%

По данным предоставленным Заказчиком оценки состояние сооружений: Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м., Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м., Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м., Арочное сооружение-ангар- аварийное, объекты не пригодны к эксплуатации, принятый уровень физического износа-100%.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие несоответствия объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии сего текущим ил предполагаемым износом. В рамках проведенного анализа выявлен существенный функциональный износ комплекса имущества в целом. Расчет приведен п. 11.3 настоящего отчета в рамках реализации затратного подхода в оценке.

Внешний износ вызывается факторами извне – уменьшение полезности здания в результате изменения ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий, факторов, определяющих экономическое местоположение объекта – положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям. Существенных признаков внешнего (экономического) устаревания не выявлено.

8.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Прочих факторов и характеристик, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611:

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели	2018 (дек. к дек.)	Янв.-май 2018	Янв.-май 2019	Май 2018	Май 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	1,6	2,4	0,4	0,3
Рост цен производителей, %	11,7	1,5	-0,6	1,2	0,5
Рост денежной базы, % ²	8,0	0,4	-3,8	-0,3	-0,9
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	-6,2	3,9	-2,9	-0,5
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-5,8	5,4	-0,1	-0,3

	2018	Янв.-май 2018	Янв.-май 2019	Май 2018	Май 2019
ВВП, млрд руб.	103 876	38 385	42 387	8082	8973
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	67,9	66,3	74,9	70,9
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	58,6	65,6	62,2	64,8

	Янв.-апр. 2019 в % к янв.-апр. 2018	Апр. 2019 в % к апр. 2018	Апр. 2019 в % к мар. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,3	102,7	102,1
Индекс промышленного производства	102,8	104,6	100,2

Исполнение федерального бюджета		2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-май 2019	Апр. 2019	Май 2019 ⁴
Доходы	Млрд руб.	19455	19969	7866	1770	1506

	% ВВП	18,7	18,9	18,6	19,8	16,8
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	9018	8298	3420	702	725
	% ВВП	8,7	7,8	8,1	7,9	8,1
Расходы	Млрд руб.	16713	18037	6716	1621	1171
	% ВВП	16,1	17,0	15,8	18,1	13,0
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	806	852	291	70	62
	% ВВП	0,8	0,8	0,7	0,8	0,7
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	2742	1932	1150	148	335
	% ВВП	2,6	1,8	2,7	1,7	3,7
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	3548	2784	1440	218	398
	% ВВП	3,4	2,6	3,4	2,4	4,4
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-6276	-6366	-2271	-554	-390
	% ВВП	-6,0	-6,0	-5,4	-6,2	-4,3

В мае 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,4% (1,6% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 5,1% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

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

Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод о продолжающемся ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС.

Снижение инфляции в годовом выражении создало условия для снижения ключевой ставки Банка России на июньском заседании и послужило причиной пересмотра прогноза регулятора на 2019 год (до 4,2-4,7%). В отсутствии инфляционных шоков тенденция к снижению инфляции в годовом выражении будет продолжаться до начала 2020 года. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 4,4-4,6%. Текущая ключевая ставка 7,5%.

Инфляционные ожидания населения в мае незначительно снизились по сравнению с апрелем (с 9,4% до 9,3%). Напомним, что в апреле был зафиксирован рост инфляционных ожиданий после снижения в феврале-марте текущего года. При этом, как отмечается в соответствующем материале Банка России, в мае продолжилось снижение ценовых ожиданий предприятий (хоть и замедленными темпами). Также регулятор обеспокоен тем, что «краткосрочные ожидания экономических агентов остаются на повышенном уровне».

По предварительным данным Росстата, прирост ВВП в I кв. текущего года составил 0,5% после 2,7% в IV кв. прошлого года. Значительное падение темпов роста ВВП обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и увеличением налоговой нагрузки вследствие повышения НДС. Кроме того, фактором замедления экономического роста остается слабый рост кредитования предприятий, а также замедление в ипотечном кредитовании. При этом ослабление внутреннего спроса способствует быстрому замедлению инфляции.

По оценкам Минэкономразвития, темп роста ВВП в апреле текущего года восстановился до 1,6% (главным образом за счет ускорения роста в промышленности) после 0,2% в марте, а за январь-апрель в целом темп роста ВВП составил 0,8%. При этом прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-апреле составил 1,3%. Промышленное производство в январе-апреле выросло на 2,8%, что примерно соответствует приросту за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,6% относительно января-апреля прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в

январе-апреле прирост выпуска снизился до 2,2% по сравнению с 4,1% в январе-апреле прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-апреле сократилось на 0,8%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 2,5%.

В январе-апреле текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,7% (2,6% в 2018 г.), в предоставлении платных услуг населению – до 1,2% (2,5% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в I кв. значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,5% по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом. Это может объясняться завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года.

На 1 июня 2019 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО), составил 8619,9 млрд руб. и за май увеличился на 126,9 млрд руб. или на 1,5% а с начала года на 877,2 млрд руб. или на 11,3%.

Объем привлечения заимствований в ОФЗ на майских аукционах составил 375,8 млрд руб., долг по ОФЗ-ИН возрос из-за индексирования номинала на 1,2 млрд руб. В то же время в апреле были погашены выпуск ОФЗ-ПД 26216 в объеме 250 млрд руб. и небольшая часть долга по ОФЗ-н, в объеме 0,2 млрд руб.

Внутренний долг в госбумагах с учетом госгарантий на 1 мая (последние данные) составил 9903,1 млрд руб., в том числе в госгарантиях в национальной валюте – 1410,0 млрд руб.

Государственный внешний долг на 1 мая (последние данные) был равен 51,1 млрд долл., в том числе в еврооблигациях 38,5 млрд долл., в госгарантиях в иностранной валюте – 11,6 млрд долл. За апрель внешний госдолг округленно не изменился.

Госбюджет на 2019-21 гг. (Федеральный закон № 459-ФЗ от 29.11.2018), в наступившем году предусматривает внутренние заимствования в гособлигациях в объеме 2425 млрд руб. при погашениях 720 млрд руб., так что чистые заимствования должны составить 1705 млрд руб. Внешние заимствования в 2019 г. планируется привлечь в объеме 3,0 млрд долл., при этом провести погашения в объеме 6,4 млрд долл., с учетом выкупа еврооблигаций, находящихся в обращении, в объеме до 4 млрд долл.

Согласно обновленным данным Росстата, вслед за длительным периодом снижения реальной заработной платы (с сентября 2018 года по февраль 2019 года, сезонность устранена), в марте 2019 года наблюдалась положительная коррекция данного показателя (+1,2%). В апреле, по предварительным данным, реальная заработная плата вновь снизилась – на 0,4%. За январь-апрель 2019 года по отношению к аналогичному периоду годом ранее реальная заработная плата выросла всего на 1,4%. Для сравнения, годом ранее этот показатель был равен 9,4%. Отметим, что замедление роста реальной заработной платы объясняется как ускорением инфляции, так и снижением темпов роста номинальной заработной платы.

Уровень безработицы в начале 2019 года соответствует историческому минимуму (4,5-4,7%). 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.

С февраля 2019 года Росстат приостановил публикацию ежемесячных показателей, характеризующих динамику реальных располагаемых доходов. В настоящий момент данные публикуются на квартальной основе. По оценкам за первый квартал текущего года, реальные располагаемые доходы населения продолжили снижаться (на 0,7% за отчетный квартал по отношению к прошлому кварталу, сезонность устранена).

По предварительным данным Росстата, в первом квартале 2019 года коэффициент Джини незначительно снизился (до 0,395 против 0,396 в первом квартале 2018 года). Коэффициент фондов также сократился за последний год и равнялся 13,7 против 13,9.

Источник: <http://www.eeg.ru>

Выводы: Макроэкономическая ситуация, сложившаяся в стране на текущее время, позволяет говорить о продолжающейся стагнации на большинстве локальных рынков. С одной стороны после нескольких лет кризиса, ситуация в стране постепенно стабилизировалась, с другой стороны дальнейшие ожидания в основном касаются начала нового витка спада экономических показателей.

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В РЕГИОНЕ

Основные экономические показатели

	Март 2019г.	Март 2019г. в % к марту 2018г.	Январь-март 2019г.	Январь-март 2019г. в % к январю-марту 2018г.	Справочно январь-март 2018г. в % к январю-марту 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	99.0	x	105.5	120.3
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	88.9	1.2	82.9	113.9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	417.8	101.6	1181.5	101.5	102.1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	139.5	100.4	412.6	101.9	104.6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	22773.1	103.8	45185.1	98.8	127.5
в том числе:					
экспорт товаров	15037.6	108.7	30760.4	100.2	127.8
импорт товаров	7735.5	95.5	14424.7	96.0	126.8
Индекс потребительских цен	100.3	105.3	x	105.2	103.3
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	100.3	110.6	x	111.5	105.4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾					
номинальная, рублей	85370.0 ⁵⁾	105.7 ⁶⁾	82644.4 ⁷⁾	106.2 ⁸⁾	117.0 ⁹⁾
реальная	x	100.4 ⁶⁾	x	101.0 ⁸⁾	113.3 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	30.6	105.2	29.6	100.7	83.9 ¹⁰⁾

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

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

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

4) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

5) По крупным, средним и малым предприятиям за февраль 2019г.

6) Февраль 2019г. в % к февралю 2018г.

7) Январь-февраль 2019г.

8) Январь-февраль 2019г. в % к январю-февралю 2018г.

9) Январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2017г.

10) Март 2018г. в % к марту 2017г.

^{*)} Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды февраля и января-февраля 2019г. и 2018г.

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2019 г. составила 12615,3 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-марте 2019 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 32,5 тыс. человек (на 5,1% больше, чем в январе-марте 2018 г.), число умерших – 31,3 тыс. человек (на 3,2% меньше).

За январь-март 2019 г. зарегистрировано 10310 браков или на 21% меньше, чем за январь-март 2018 г., разводов - 6323, на 41,3% меньше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-марте 2019 г. в Москву прибыло 71,0 тыс. человек, выбыло - 49,2 тыс. человек, миграционный прирост составил 21,8 тыс. человек.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1

апреля 2019 г. насчитывалось 1146 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 336 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (28,6% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (13,4%), операции с недвижимым имуществом (10,4%), транспортировка и хранение (9,8%), деятельность в области информации и связи (7,5%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 апреля 2019 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (37,3%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,2%), строительства (11,6%), операции с недвижимым имуществом (5,6%), обрабатывающих производств (5,4%).

Из общего числа предприятий 90,3% - частные, 1,5% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,3% - в иностранной собственности, 0,4% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности

За январь-февраль 2019 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 611,7 млрд. рублей прибыли (за январь-февраль 2018 г. по сопоставимому кругу предприятий - 403,4 млрд. рублей прибыли), что составило 151,6% от прибыли за соответствующий период 2018 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-февраль 2019 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 13,6 млрд. рублей прибыли (в январе-феврале 2018 г. убыток составил - 34,6 млрд. рублей), в строительстве - 6,3 млрд. рублей прибыли (в январе-феврале 2018 г. - 2,8 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 269,3 млрд. рублей прибыли (в январе-феврале 2018 г. - 215,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-февраль 2019 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. уменьшилась на 0,7 процентных пункта и составила 34,3%. Сумма их убытка на 1 марта 2019 г. составила 239,0 млрд. рублей, на 1 марта 2018 г. убыток составлял 274,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 39,9 млрд. рублей (на 1 марта 2018 г. - 78,9 млрд. рублей), в строительстве - 9,4 млрд. рублей (на 1 марта 2018 г. - 11,4 млрд. рублей), в торговле - 80,2 млрд. рублей (на 1 марта 2018 г. - 60,6 млрд. рублей).

Индекс промышленного производства в январе-марте 2019 г. по сравнению с январем-мартом 2018 г. составил 105,5%, в том числе по обрабатывающим производствам - 107,0%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 98,6%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 107,7%.

В январе-марте 2019 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству бумаги и бумажных изделий - в 2,6 раза, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - в 2,2 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий - на 60,7%, электрического оборудования - на 47,5%, кожи и изделий из кожи - на 34,4%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на

30,9%, металлургического производства - на 24,8%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 23,0%, напитков - на 14,3%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 11,0%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 6,3%, одежды - на 2,4%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство мебели (на 69,3%), производство прочих готовых изделий (на 48,2%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 39,5%), производство химических веществ и химических продуктов (на 32,7%), производство прочих транспортных средств и оборудования (на 29,4%), производство кокса и нефтепродуктов (на 13,8%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 11,3%), производство пищевых продуктов (на 10,2%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 8,4%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 7,2%), производство текстильных изделий (на 0,6%).

В январе-марте 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск кондитерских изделий, сыров, масла сливочного и паст масляных, кисломолочных продуктов, прочих безалкогольных напитков, майонезов. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, пива, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, переработанной и консервированной рыбы.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-март 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск пальто, полупальто из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, плащей из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, брюк, бриджей и шорт из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, костюмов и комплектов из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, платьев женских или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, изделий чулочно-носочных трикотажных или вязаных, головных уборов, обуви.

Снижено производство готовых тканей, постельного белья, курток из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, юбок, юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, трикотажных или вязаных изделий.

Московские предприятия в январе-марте 2019 г. по сравнению с январем-мартом 2018 г. увеличили выпуск оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, лекарственных препаратов, обоев, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, мебели для сидения, преимущественно с деревянным каркасом.

За этот период было снижено производство лифтов, компьютеров, часов всех видов, кухонной мебели, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий, канцелярских бумажных принадлежностей.

Предприятиями г. Москвы в январе-марте 2019 г. выработано 16,6 млрд. кВт.ч электроэнергии (103,0% к январю-марту 2018 г.), 26,5 млн. Гкал пара и горячей воды (88,7%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2019 г. составил 162,6 млрд. рублей, или 101,4% к уровню января-марта 2018 года.

На территории г. Москвы в январе-марте 2019 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1315,4 тыс. кв. метров, что в 4,6 раза больше, чем в январе-марте 2018 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-марте 2019 г. введены в эксплуатацию 6 дошкольных образовательных организаций на 1025 мест, 2 общеобразовательных организации, 1 блок начальных классов и 1 пристройка к школе на 1450 ученических мест.

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-марте 2019 г. перевезено 4,3 млн. тонн грузов, что на 10,9 % меньше, чем в январе-марте 2018 г.; грузооборот составил 1,2 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-марта 2018 г. уменьшился на 17,1%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-март 2019 г. перевезено 293,1 млн. человек, что составило 89,0 % к январю-марту 2018 года.

Оборот розничной торговли за январь-март 2019 г. составил 1181,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,5% больше, чем за январь-март 2018 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 92,1% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 7,9% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-марте 2018 г. - 91,5% и 8,5% соответственно). Торгующие организации за январь-март 2019 г. по сравнению с январем-мартом 2018 г. повысили оборот розничной торговли на 2,2%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 5,2%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 55,5% общего объема, на непродовольственные товары - 44,5%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,0%, непродовольственных товаров - на 1,0%.

Оборот общественного питания в январе-марте 2019 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в сопоставимых ценах на 10,1% и составил 45,4 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-март 2019 г. оказано на 412,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-марта 2018 г. на 1,9%. Услуг бытового характера оказано на 12,7 млрд. рублей, или 98,8% к уровню января-марта 2018 года.

В январе-марте 2019 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: март 2019 г. в % к декабрю 2018 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 101,9%.

Продукты питания с начала года (март 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г.) подорожали в среднем на 3,5%.

Отмечался существенный рост цен на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, в 1,2-1,6 раза выросли цены на картофель, морковь, огурцы свежие, лук репчатый, помидоры свежие и капусту белокочанную.

В группе фруктов и цитрусовых на 23,4% увеличились цены на виноград, на 5,1-8,7% - на груши, яблоки и бананы. Одновременно лимоны и апельсины подешевели на 4,7% и на 10,1% соответственно.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце марта 2019 г. составила 5130,4 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2018 г. на 4,9%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-марте 2019 г. (март 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г.) вырос на 1,3%.

В январе-марте 2019 г. (март 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г.) индекс потребительских цен на услуги вырос в среднем на 1,1%.

В марте 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве (по данным выборочного обследования) на первичном рынке выросла в среднем на 3,6%, на вторичном рынке - на 0,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2019 г. (в % к декабрю 2018 г.) составил 98,6% против 101,1 % в марте 2018 года.

Рост цен наблюдался в производстве мебели на 5,5%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 2,9%, в производстве одежды - на 1,7%, в производстве химических веществ и химических продуктов - на 1,5% , в производстве резиновых и пластмассовых изделий - на 0,9%.

В обеспечении электроэнергией, газом, паром, кондиционировании воздуха цены выросли на 1,5%. В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов цены не изменились.

Снижение цен наблюдалось в производстве кокса и нефтепродуктов на 5,9%, в производстве древесины и производстве изделий из дерева - на 4,8%, в производстве электрического оборудования - на 4,2%.

В производстве пищевых продуктов наибольшее повышение наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 9,7%, в переработке и консервировании рыбы, ракообразных и моллюсков - на 2,8%. Снижение цен наблюдалось в производстве приправ и пряностей - на 0,9%, в производстве напитков - на 0,2%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в марте 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г. повысился на 1,0%, в том числе на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 7,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 1,5%. Индекс цен производителей на строительную продукцию снизился - на 1,0%.

Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 0,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в марте 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г. снизился на 5,2%. Повысились тарифы на транспортировку грузов железнодорожным транспортом на 3,6%, на перевозку грузов воздушным транспортом - на 0,3%, автомобильным транспортом - на 0,9%.Снизился тариф на перевозку грузов трубопроводным транспортом на 29,6%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 2,4%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - феврале 2019 г. составила 99934 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. на 5,4%.

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в возрасте 15-72 лет по оценке, в январе - марте 2019 г. составила 7271 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7181 тыс. человек или 98,8% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в феврале 2019 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность, в финансовых и страховых организациях , в организациях здравоохранения и предоставления социальных

услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец марта 2019 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 38,6 тыс. человек, из них 30,6 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с мартом 2018 г. увеличилась на 0,4 тыс. человек, или на 0,9%, по сравнению с февралем 2019 г. их численность уменьшилась на 0,6 тыс. человек, или на 1,5%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. увеличилась на 1,5 тыс. человек, или на 5,2%. По сравнению с февралем 2019 г. их численность увеличилось на 0,6 тыс. человек, или на 1,9%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в марте 2019 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец марта 2019 г. составила 122,5 тыс. человек, из них 74,0 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 32 человека, что на 33,7% больше, чем в марте 2018 года.

Источник: <http://moscow.gks.ru>

Выводы: В целом социально-экономическая ситуация в регионе остается стабильной, хотя и наблюдается спад во многих областях экономики. После нескольких лет кризиса, экономическая ситуация в регионе стабилизируется. Это оказывает сильное влияние и на большинство локальных рынков. За счет общего небольшого экономического подъема, прекратилась стагнация. В итоге сложившаяся экономическая ситуация не приводит к существенному росту показателей на локальных рынках (в т.ч. на рынке недвижимости).

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки - комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3. В состав комплекса имущества входит 9 зданий и 4 сооружения. Использование объекта оценки возможно в основном под офисные и вспомогательные цели.

Рынок объекта оценки- рынок офисной недвижимости г. Москва.

9.4. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Классификация объектов офисной недвижимости в Москве.

Класс «А». Самые высококачественные здания и помещения, которые претендуют на класс «А» должны являться оптимальным решением для ведения бизнеса. Эти офисы расположены преимущественно в центральных районах города (для Москвы стандартом служит Центральный административный округ), в относительно новых офисных комплексах с грамотными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. В основной своей массе это здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублирование основных систем жизнеобеспечения. Чаще всего такие здания содержат охраняемую либо, что ценится выше, подземную парковку. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий. Внутренняя отделка выполнена по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), а архитектурное решение должно быть от

известного и уважаемого авторитета в этой области. В последнее время стандарты и требования, предъявляемые к офисам класса А постоянно повышаются. Появились т.н. интеллектуальные здания (или умные офисы), под которыми понимаются комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства; контроль и регулирование системной инфраструктуры из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса систем. На этом фоне многие бизнес-центры, построенные в 90-х годах и позиционировавшиеся как офисы класса А, не выдерживают конкуренции с новыми постройками и становятся офисами ниже классом. Преимущественно, арендаторами офисных помещений в бизнес-центрах класса А являются иностранные компании и крупнейшие представители российского бизнеса. Для более точного определения этот класс делят на три подкласса: «А1», «А2», «А3». Иногда практикуется деление на «А+», «А», «А-» либо «А++», «А+», «А», что по сути одно и то же). Вместе с тем, фундаментальных различий между этими подклассами немного и они, скорее, носят косметический характер.

Класс «В». Помещения класса «В» находятся в иерархии офисных зданий на ступеньку ниже, чем офисы класса «А». Их также называют бюджетными офисами. Вместе с тем, их отличия не носят принципиального характера: эти здания не всегда претендуют на звание бизнес-центра, но практически полностью отвечают требованиям западных компаний к эргономичности и инженерии; в отделке используются просто хорошие материалы (без эксклюзивности); управляют ими преимущественно российские компании, которых с небольшой натяжкой можно назвать профессиональными управляющими. В основной своей массе офисные здания класса «В» - это офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации, хотя встречаются и реконструированные постройки более позднего периода, особняки в центре Москвы после полного переоборудования и ремонта. В последнее время на рынке офисной недвижимости отмечается такая тенденция: компании арендуют офисы класса «А» для размещения топ-менеджмента и представительских целей, а для расположения основной массы персонала используются более дешевые офисы класса «В» и, в отдельных случаях, -«С».

Класс «С». Офисы класса «С» - это преимущественно здания советского времени постройки - различные НИИ, институты, заводоуправления, перепрофилированные под офисное использование. Таким строениям свойственны все прелести конторского метода организации труда: коридорная система, трудности с кондиционированием (полное отсутствие центрального кондиционирования), неудобный подъезд и отсутствие цивилизованного паркинга. Ремонт выполнен с использованием самых дешевых материалов, фасад здания часто не отремонтирован и выглядит непрезентабельно. Управление таким объектом недвижимости непрофессиональное и страдает большим количеством недостатков. Иногда возникают проблемы с электрической мощностью и инфраструктурой (например, изношенные лифты и плохие оконные проемы). В целом, к офисам класса «С» относятся здания, которые не подходят по параметрам к классу «В», но пригодны для более-менее производительной работы офисных служащих. Однако, спрос на аренду класса «С» практически не падает из-за того, что постоянно появляются новые компании, которые вынуждены экономить на аренде. Это преимущественно совсем небольшие компании, хотя встречаются и исключения из этого правила. Например, некоторые компании для представительских целей арендуют офисы класса «А» в одном из лучших бизнес-центров российской столицы, а для производительной, «невидной» работы – офисы класса «С».

Класс «D» . Офисы класса «D» - своего рода экзотика офисного рынка, это очень мало пригодные для ведения бизнеса строения. Когда-то таких помещений в России было большинство, сегодня их доля постоянно сокращается. Эти офисы характеризуются устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения, давнего ремонта. Многие из них в прошлом — производственные или складские площади. Подчас, помещения нуждаются в

капитальном ремонте. Вместе с тем в таких «экзотических» офисах иногда наличествует некоторого рода базовый сервис в виде автостоянки, столовой и простейших коммуникаций.

По итогам I квартала 2019 г. девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в части ввода в эксплуатацию новых качественных бизнес-центров отсутствует. Завершение строительства офисных объектов было перенесено на конец первого полугодия 2019 года и более поздние сроки.

Вакансия на офисном рынке продолжает снижаться – средний уровень составляет порядка 8%-15%, а в центральных районах Москвы этот показатель еще ниже. Активность спроса умеренная. Это объясняется, с одной стороны, интенсивным окончанием 2018 года, а с другой – вымыванием качественного предложения и сокращением объемов крупных блоков. Существенного роста арендных ставок в последнее время не наблюдается.

В I квартале 2019 г. инвестиционная активность в офисном сегменте практически отсутствовала. Объем меньше \$10 млн сопоставим с погрешностью предыдущих периодов. Ставка капитализации на офисном рынке Москвы в I квартале находилась на уровне 10-12%.

По итогам I квартала 2019 г. в столице не было введено ни одного качественного бизнес-центра, что повторяет результат аналогичного периода прошлого года. Напомним, что в I квартале 2018 г. также отсутствовал прирост новых качественных объектов, что явилось исключительным случаем за последние 10 лет. Таким образом, по итогам I квартала 2019 г. совокупный объем офисной недвижимости в Москве не изменился и составил 15,8 млн кв. м.

Согласно заявленным планам по завершению строительства, в течение 2019 г. должен состояться ввод в эксплуатацию около 442 000 кв. м офисных площадей. Больше половины новых объектов – крупные бизнес-центры площадью от 20 000 кв. м. Однако все они будут располагаться вне зон Бульварного и Садового кольца, таким образом, дефицит крупных качественных блоков в центре столицы будет накапливаться.

Более половины офисных объектов (53% от общего объема) будет введено в зоне ТТК – 233 000 кв. м. В территориальной зоне МКАД к вводу планируется 119 000 кв. м (27% от общего объема). В зоне Садового кольца девелоперская активность будет не высокой – порядка 50 000 кв. м. Прирост нового предложения в территориальных зонах ММДЦ Москва-сити и Бульварного кольца составят 6% и 3% соответственно.

Доля качественных объектов класса А составит 66% от общего объема (290 000 кв. м). Прирост новых офисных помещений класса В+ составит 152 000 кв. м (34% от общего объема).

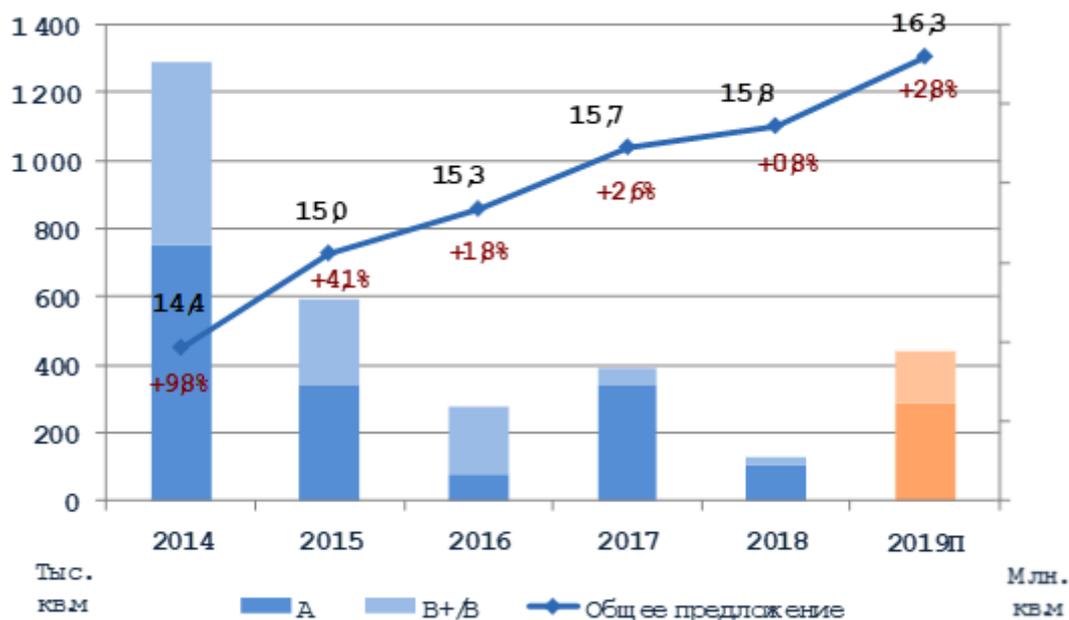


Рис 9.1. Динамика прироста предложения на офисном рынке Москвы

В первые три месяца 2019 г. спрос на рынке офисной недвижимости со стороны арендаторов и покупателей был довольно сдержанным. Данный факт объясняется тем, что большое количество сделок было реализовано в конце 2018 г. По итогам I квартала 2019 г. объем новых сделок с офисами составил 82 000 кв. м, что на 51% уступает показателю I квартала 2018 г. – 168 000 кв. м. В аналогичном периоде 2017 г. спрос составлял 91 000 кв. м.

Совокупный объем спроса в I квартале 2019 г. составил 125 000 кв. м. Доля новых сделок уменьшилась по сравнению с I кварталом 2018 г. на 51% – с 168 000 до 82 000 кв. м. Показатель объема сделок по пере согласованию договоров аренды идентичен показателю I кв. 2018 г. – 43 000 кв. м.

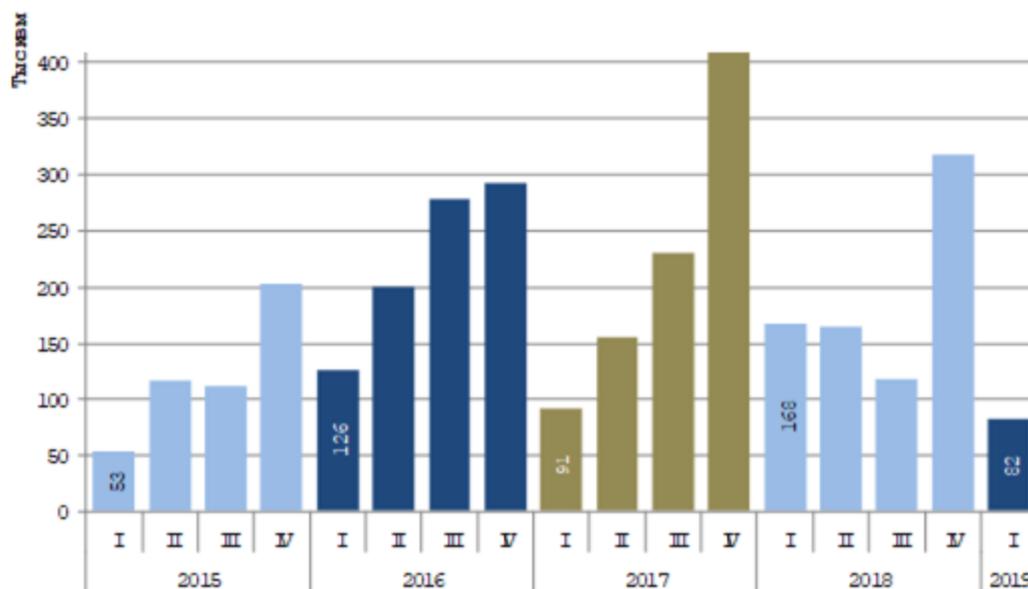


Рис 9.2. Поквартальная динамика спроса свободных офисных площадей

По итогам трех месяцев 2019 г. спрос в разрезе классности по сравнению с I кварталом 2018 г. скорректировался в сторону офисов класса «В+», но такое соотношение

было сформировано одной крупной сделкой и довольно сдержанным спросом. Доля реализованных сделок в объектах класса «В+» составила 51% от общего объема – 42 000 кв. м. В аналогичном периоде 2018 г. показатель арендованных/купленных офисных помещений составлял 62 000 кв. м. В I квартале 2019 г. объем спроса на качественные объекты класса «А» составил почти 34 000 кв. м (41% от общего объема). В I квартале 2018 г. доля сделок в объектах класса «А» составляла 55% от общего объема – 93 000 кв. м.

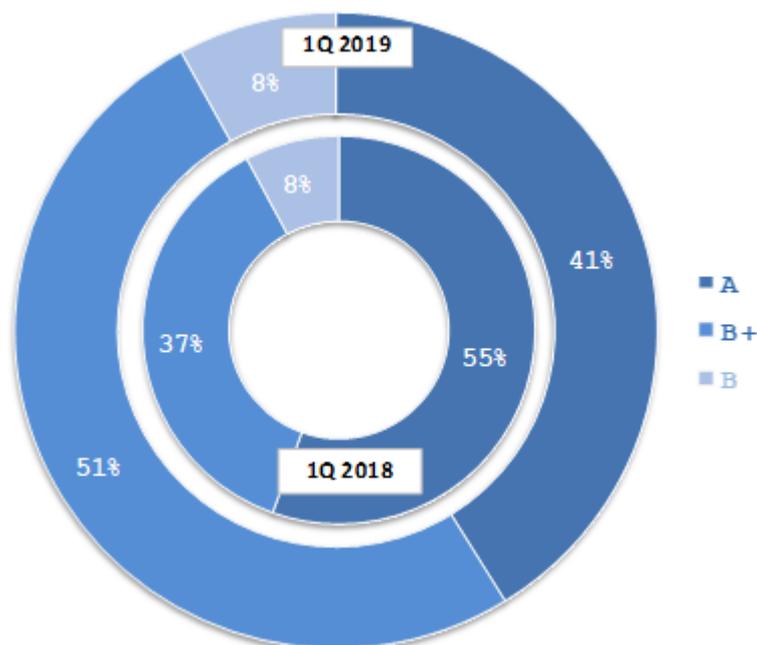


Рис 9.3. Структура спроса на офисные площади по классам

По итогам I квартала 2019 г. фактически весь реализованный объем офисов пришелся на аренду. Средний размер сделки составил порядка 1 500 кв.м. Одна из причин уменьшения среднего размера сделки – отсутствие крупных блоков на рынке офисной недвижимости. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. средний размер сделки составлял 2 000 кв. м.

В спросе по профилям арендаторов в I квартале 2019 г. традиционно лидируют:

- финансово-инвестиционный сектор – 40% от общего объема;
- представители телекоммуникации и IT компаний – 17%;
- компании – производители – 14%.

Сегмент коворкингов не вошел в тройку лидеров, однако занимает 6% и по прогнозам аналитиков продолжит развиваться в 2019 году.

Спрос по кольцевым зонам Москвы в I квартале этого года распределился следующим образом:

- традиционно зона ТТК стала лидером – 38% от общего объема;
- спрос в зоне Москва-Сити был сформирован одной крупной сделкой и составил 31% от общего объема;
- объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне МКАД, занял 15% от совокупного объема.

В центральных частях столицы (Садовое и Бульварное кольцо Москвы) – процент реализованных сделок составил 13% и 3% соответственно.

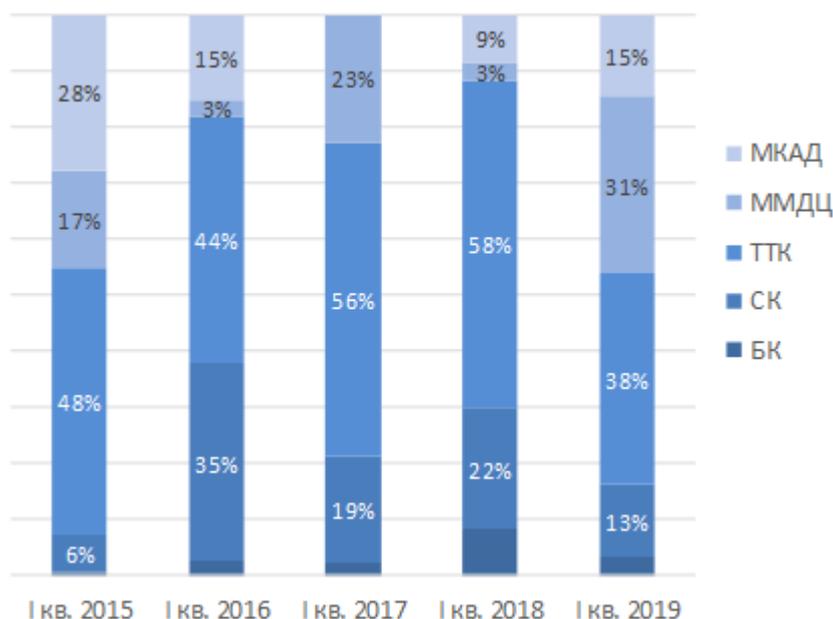


Рис 9.4. Динамика структуры спроса

В I квартале 2019 г. доля российских компаний составила 77% от общего объема спроса на офисы в Москве. Иностранные компании арендовали/купили 23% от общего объема реализованных сделок. Ожидается, что по итогам первого полугодия 2019 г. объем спроса может быть реализован в диапазоне 400 – 500 тысяч кв. м.

По итогам I кв. 2019 г. наблюдалась около нулевая динамика роста арендных ставок, средневзвешенный рост ставок в классах А, В+ и В составлял 0,6%. Данный показатель сформировался как за счёт роста ставок по части объектов, так и за счёт их снижения.

По итогам первого полугодия 2019 года ожидается сдержанный рост средневзвешенной ставки аренды офисных площадей. Темпы роста будут усиливаться по мере дальнейшего ухода площадей с рынка и формирования «наглядного» дефицита качественных офисных площадей.

Таб. 9.1. Основные показатели рынка аренды

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 483		10,2		29 313		7,7	
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК–МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		16 414	25 415		11,5		15 682		8,7	

По итогам I квартала совокупный уровень вакантных площадей (офисы класса А, В+ и В) снизился, и составил 15%. В зонах Бульварного и Садового кольца Москвы уровень вакантных площадей ниже 8%. По итогам I квартала наблюдается падение вакантности в центральной части столицы, особенно в классах «А» и «В+» в зоне Бульварного кольца, что подтверждает вымывание свободных площадей в центре столицы.

Доля свободных помещений в классе «А» снизилась более чем на 1 п. п. По итогам 2018 г. вакансия составляла 1%, а в I квартале этого года – менее 10%. Уровень вакансии снизился во всех зонах, особенно в территориальных зонах БК, ТТК и МКАД.

В классе «В+» вакансия также снизилась и по итогам квартала составила 8,1%. Особенно снижение вакансии (более чем на 2 п. п) было заметно в таких зонах как Бульварное кольцо и МКАД. При этом в зоне БК уровень вакансии ниже 6%. В классе «В» вакантность снизилась незначительно (на 0,3 п. п.) и составила 6,2% по итогам квартала.

Если ввод новых офисных площадей будет и дальше откладываться, то уверенная тенденция на снижение вакансии на офисном рынке Москвы сохранится и по итогам первого полугодия 2019 года.

Источнику: <https://zдание.info>, <https://www.knightfrank.ru>, анализ оценщика

Выводы:

- По итогам I квартала 2019 г. девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в части ввода в эксплуатацию новых качественных бизнес-центров отсутствует.
- Вакансия на офисном рынке продолжает снижаться – средний уровень составляет порядка 8%-15%, а в центральных районах Москвы этот показатель ниже.
- Согласно заявленным планам по завершению строительства, в течение 2019 г. должен состояться ввод в эксплуатацию около 442 000 кв. м офисных площадей. Больше половины новых объектов – крупные бизнес-центры площадью от 20 000 кв. м.
- В первые три месяца 2019 г. спрос на рынке офисной недвижимости со стороны арендаторов и покупателей был довольно сдержанным.
- По итогам I квартала 2019 г. фактически весь реализованный объем офисов пришелся на аренду.
- По итогам I кв. 2019 г. наблюдалась около нулевая динамика роста арендных ставок, средневзвешенный рост ставок в классах А, В+ и В составлял 0,6%. Данный показатель сформировался как за счёт роста ставок по части объектов, так и за счёт их снижения.

9.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основные ценообразующие факторы, были сгруппированы и приводятся в следующем виде:

Первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки)	<ul style="list-style-type: none">• Передаваемые права (вид права, ограничения/обременения прав);• Условия финансирования (наличие /отсутствие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование, кредиты, взаимозачеты и т.д.)).• Условия сделки (характер сделки (сделка/предложение), срочность, условия (Коммерческие / не коммерческие и т.п.)• Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки)	<ul style="list-style-type: none">• Характеристика здания (состояние здания, тип здания);• Вид и тип объекта (назначение объекта, тип объекта);• Местоположение (такие факторы как близость к локальным центрам, расположение относительно красных линий, тип окружающей застройки);• Физические характеристики;

Источник: анализ Оценщика

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Определение понятия

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

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

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

- если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями;
- если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

В анализе выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования участка и объекта следующим критериям:

физической осуществимости - возможных технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования;

правомочности – предполагающее рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующей градостроительной документации, санитарным требованиям и т.д.;

финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта);

максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальную текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования данным критериям.

При рассмотрении наиболее эффективного использования земли как свободной должны определяться все возможные варианты его застройки, приносящие доход.

При анализе ННЭИ земельного участка как условно свободного учитывались следующие факты:

- Земельный участок расположен по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, вл. 3;
- Общая площадь земельного участка: 9 604
- Категория земель- Земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование земельного участка в соответствии с актуальными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. В соответствии с Договором аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. «...для эксплуатации существующих зданий с целью разработки, производства, сбыта, сервисного обслуживания, оказания научно-технических

- услуг, внешнеторговой деятельности в области создания и использования техники, лекарственных средств, других изделий медицинского, ветеринарного, сельскохозяйственного, экологического и бытового назначения»
- В соответствии с Законом Города Москвы «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2017 г. (с изменениями на 27 декабря 2017 года) земельный участок расположен в границах функциональной зоны: Многофункциональные общественные зоны;
 - В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы утвержденными 28.03.2017 г. Постановлением Правительства Москвы № 120-ПП земельный участок расположен в границах зона «Ф». Кодовое обозначение зоны 0. Зона Ф" - территориальная зона сохраняемого землепользования (фактическое использование). В качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным «нулю». Другими словами, на территориях с индексом Ф новое строительство не предусмотрено. Застройка этих территорий предполагает внесение изменений в ПЗЗ и разработку проекта планировки.
 - Состояние участка- Ровный, сухой участок, без существенных перепадов;
 - Участок имеет неправильную форму, ближе к прямоугольной с выступающими частями;
 - Участок находится в районе смешанной застройки и примыкает к территории производственного предприятия и больницы;
 - Обеспеченность инженерной инфраструктурой- К зданиям, расположенным на земельном участке подведены сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализации, отопления. Сведениями о выделенных мощностях Оценщик не располагает;

Правомочность

Как было указано выше с точки зрения правомочности, с учетом расположения участка в границах зон «для размещения объектов характерных для населенных пунктов» и территориальной зоны «Ф», каких либо существенных ограничений в использовании нет. При этом расположение участка в границах указанных зон предполагает под собой использование земельного участка под эксплуатацию уже существующих улучшений. То есть, возможно, любое использование земельного участка в пределах разрешенного использования.

Физическая осуществимость

Данный критерий диктуется физическими характеристиками объекта, такими как мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов, площадь и форма земельного участка и т. п.

Учитывая достаточно большую площадь участка, наличие необходимых инженерных коммуникаций и местоположение земельного участка нет каких либо предпосылок для того, чтобы предположить невозможность застройки земельного участка в соответствии с указанными выше функциями.

Таким образом, на рассматриваемом земельном участке возможна реализация коммерческих проектов в пределах разрешенного использования.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение и принятие тех расчетных вариантов использования объекта оценки, которые обеспечивают положительный возврат инвестируемого капитала.

Все многообразие объектов капитального строительства возможное на участке можно разделить на две группы:

- объекты, обладающие коммерческим потенциалом;
- объекты, несущие социальную, общественно-полезную или инфраструктурную нагрузку, но не имеющие четко выраженного коммерческого потенциала.

Строительство объектов относящихся к условно-разрешенным видам использования подразумевает строительство объектов обслуживания жилой застройки включая как коммерческую так и не коммерческую функцию. Строительство объектов относящихся к некоммерческой функции заведомо не отвечает интересам потенциального инвестора по критерию финансовой оправданности, что не даёт оснований рассматривать их в качестве финансово оправданных видов использования оцениваемого земельного участка.

Свободные земельные участки в г. Москва используются под застройку как объектами коммерческого назначения, так и объектами жилого назначения. Учитывая тот факт, что участок примыкает к территории больницы и территории промышленного предприятия реализация проекта жилого строительства на участке крайне сомнительна. Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельных участков в районе расположения рассматриваемого земельного участка. Было установлено, что наиболее востребованным вариантом использования является вариант застройки зданиями коммерческого назначения с преобладанием офисной функции. При этом учитывая расположение участка недалеко от станций метро и крупных транспортных магистралей можно сделать вывод о хорошем потенциале размещения подобного рода объектов в данной локации. С учетом достаточно большой площади участка возможно возведение не одного, а нескольких зданий, как единого комплекса. Данный вариант использования рассматриваемого земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым, максимально эффективным и законодательно разрешенным. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного, является его использование под застройку зданиями офисного назначения.

На основании проведенного выше анализа наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного в рамках установленных правил землепользования и застройки с учетом характеристик его местоположения является его использование под застройку зданиями офисного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, с существующей застройкой

На данном этапе анализ эффективности проводится в отношении использования объекта, представляющего собой земельный участок с имеющимися на нем улучшениями. На земельном участке имеются три здания производственно складского назначения. При анализе ННЭИ учитывались следующие факты:

- Объект оценки- комплекс недвижимого имущества состоящий из зданий и сооружений предприятия по выпуску медицинской продукции;
- Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3
- Земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, находится в аренде;

- Разрешенное использование земельного участка в соответствии с актуальными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. В соответствии с Договором аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. «...для эксплуатации существующих зданий с целью разработки, производства, сбыта, сервисного обслуживания, оказания научно-технических услуг, внешнеторговой деятельности в области создания и использования техники, лекарственных средств, других изделий медицинского, ветеринарного, сельскохозяйственного, экологического и бытового назначения»
- В соответствии с Законом Города Москвы «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2017 г. (с изменениями на 27 декабря 2017 года) земельный участок расположен в границах функциональной зоны: Многофункциональные общественные зоны;
- В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы утвержденными 28.03.2017 г. Постановлением Правительства Москвы № 120-ПП земельный участок расположен в границах зона «Ф». Кодовое обозначение зоны 0. Зона Ф" - территориальная зона сохраняемого землепользования (фактическое использование). В качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным «нулю».
- Участок находится в районе смешанной застройки и примыкает к территории производственного предприятия и больницы;
- Обеспеченность инженерной инфраструктурой- К зданиям, расположенным на земельном участке подведены сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализации, отопления. Сведениями о выделенных мощностях Оценщик не располагает;
- На участке расположены 3 здания имеющих «Учрежденческое назначение» в соответствии с техническими паспортами, 5 зданий вспомогательного назначения (мастерские, гаражи, КПП), асфальтовые площадки, ангар.
- Состояние зданий позволяет продолжать их эксплуатацию, после проведения ремонта, состояние сооружений (асфальтовых площадок, ангара) аварийное.
- Часть помещений в зданиях сдается в аренду в основном под медицинские цели, большая часть помещений не используется.

Правомочность

В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы утвержденными 28.03.2017 г. Постановлением Правительства Москвы № 120-ПП земельный участок расположен в границах зона «Ф». Кодовое обозначение зоны 0. Зона Ф" - территориальная зона сохраняемого землепользования (фактическое использование). В качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на

конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным «нулю». Другими словами, на территориях с индексом Ф новое строительство не предусмотрено. Застройка этих территорий предполагает внесение изменений в ПЗЗ и разработку проекта планировки.

Прочие существенные ограничения для зданий в использовании отсутствуют. Что касается сооружений, то сооружение «Ангар» несмотря на то, что числится на балансе ОАО «Экран» не зарегистрировано соответствующим образом в Росреестра, требуются либо действия по регистрации объекта недвижимости, либо организация его сноса. Исходя из этого можно сделать вывод, что с точки зрения правомочности объект оценки можно использовать в существующих объемно-планировочных параметрах, под коммерческие цели.

Физическая осуществимость

Данный критерий диктуется физическими характеристиками объекта, такими как мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов, площадь и форма земельного участка и т. п.

Учитывая достаточно большую площадь участка, наличие необходимых инженерных коммуникаций и расположение объекта, достаточно долгий срок фактического существования существующих улучшений нет каких либо предпосылок для того, чтобы предположить невозможность использования зданий в существующих объемно-планировочных параметрах. При этом необходимо учитывать текущее состояние объектов недвижимого имущества. Весь комплекс существующих зданий требует ремонта. Что касается сооружений, находящихся в аварийном состоянии, то с точки зрения физической осуществимости продолжение их эксплуатации практически невозможно. В данном случае необходимо либо провести работы по капитальному ремонту либо отказаться от использования данных объектов, либо провести замену старых конструкций на новые.

Таким образом, возможна эксплуатация комплекса недвижимого имущества в существующих объемно-планировочных параметрах, после проведения соответствующего ремонта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Как было определено выше с точки зрения правомочности и физической осуществимости возможна эксплуатация комплекса недвижимого имущества в существующих объемно-планировочных параметрах, после проведения соответствующего ремонта.

Текущее назначение имущественного комплекса - использование под цели медицинского производства. Однако возможно изменение профиля деятельности и использование объектов недвижимости в составе имущественного комплекса под иные коммерческие цели. В состав объекта оценки входит три больших здания (здания: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр.1,2,3), имеющих учрежденческое назначение. Планировки этих зданий наиболее подходят под реализацию офисной функции. Так же планировка двухэтажного здания «мастерских» (расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4) имеет подходящую планировку под реализацию офисных целей. Остальные объекты недвижимого имущества по своим объемно-планировочным параметрам наиболее подходят под вспомогательные цели. Такое распределение площадей с точки зрения максимальной эффективности и финансовой оправданности является наиболее разумным. Функционирование любого комплекса коммерческой недвижимости предполагает определенное количество вспомогательных помещений (посты охраны, помещения персонала, помещения хранения инвентаря и т.д.). В данном случае, возможно, использовать площади строений 1,2,3,4 максимально под реализацию коммерческой функции без размещения в зданиях помещений вспомогательного назначения, перенеся эту функцию в оставшиеся здания, планировка которых вполне подходит для указанных целей. Что касается сооружений, находящихся в аварийном состоянии, то с точки зрения физической осуществимости продолжение их эксплуатации

практически невозможно. Как правило, для объектов, находящихся в аварийном состоянии стоимость ремонтных работ превышает их рыночную стоимость, поэтому с точки зрения максимальной эффективности проведение таких работ не целесообразно.

На основании проведенного выше анализа наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующей застройкой является: использование комплекса имущества в составе 4 офисных и 5 вспомогательных зданий, как офисного комплекса, после проведения ремонта.

Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м., Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м., Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м., Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м. находятся в состоянии непригодном к эксплуатации и экономический смысл восстановления данных объектов отсутствует.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 23) процедура проведения оценки включает в себя 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 отчета об оценке.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

1. Доходный подход;
2. Сравнительный подход;
3. Затратный подход.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных методов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В Федеральном стандарте оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» отмечено, что «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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».

Согласно п.24 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как

незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

Данный подход приводит к объективным результатам, если достаточно точно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе потенциала застраиваемой территории, при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Главное преимущество затратного подхода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и отсутствие данных о фактических доходах генерируемых за счёт использования объектов недвижимости часто ограничивает возможность применения сравнительного и доходного подходов. В этих условиях затратный подход, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости. Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, не используемых, или имеющих существенные ограничения в использовании).

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В Федеральном стандарте оценки N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" отмечено, что «Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или о предложениях к продаже объектов схожего назначения. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода обязательное условие - достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью

корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

- приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода. Ожидаемые от собственности будущие поступления, а также возможный доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

В Федеральном стандарте оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» дается следующее определение подхода: «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Обоснование выбора подходов и методов в оценке

Согласно п.11 ФСО №1 «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 п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Как было определено выше, в рамках анализа НЭИ, наилучшим использованием объекта оценки является: использование комплекса имущества в составе 4 офисных и 5 вспомогательных зданий, как офисного комплекса, после проведения ремонта.

Исходя из объёмов имеющейся информации, оценщик пришел к выводу о целесообразности применения затратного и доходного подходов в оценке. Объект оценки - комплекс недвижимого имущества. В качестве объектов сравнения могут приниматься объекты со схожими параметрами, то есть не отдельные здания, а имущественные комплексы со схожими объёмно-планировочными характеристиками. В данном случае применение сравнительного подхода затруднительно в связи с отсутствием данных о предложениях аналогичных объектов.

В результате в оценке были использованы только затратный и доходный подходы. Выбор метода оценки проводится в рамках реализации каждого подхода.

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.3.1. Описание процесса оценки. Выбор метода оценки.

Затратный подход- совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления

либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Согласно затратному подходу общая стоимость единого объекта недвижимости определяется как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости за минусом накопленного износа:

$$C_{об} = C_{зу} + (C_{вс} - I_{сов}), \text{ где}$$

C_{об}- стоимость единого объекта недвижимости;

C_{зу}- стоимость земельной составляющей;

C_{вс}- полная восстановительная стоимость;

I_{сов}- накопленный износ;

В рамках реализации затратного подхода возможно применение двух методов оценки:

- Метода капитализации издержек;
- Метода компенсации издержек.

Метод капитализации издержек основывается на детализированном учёте рыночного графика инвестирования средств в создание объекта от момента приобретения прав на земельный участок до момента пуска в эксплуатацию и может применяться для оценки новых объектов недвижимости⁴. **Метод компенсации издержек** применяется в случае, когда затруднено восстановление схемы финансирования проекта строительства. Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет реализовать только **метод компенсации издержек**.

Процедура оценки затратным подходом с использованием метода компенсации издержек, с учетом вышеизложенного, включает следующие последовательные шаги:

- Определение рыночной стоимости земельной составляющей;
- Определение восстановительной стоимости улучшений (стоимости замещения);
- Определение величины прибыли предпринимателя;
- Определение полной восстановительной стоимости объекта (полной стоимости замещения) с учетом предпринимательской прибыли;
- Определение величины накопленного износа объекта;
- Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости на основании рассчитанных показателей;

11.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Как было определено выше, в рамках анализа НЭИ, наилучшим использованием объекта оценки является: использование комплекса имущества в составе 4 офисных и 5 вспомогательных зданий, как офисного комплекса, после проведения ремонта. Далее проводится расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода для указанного комплекса имущества в целом.

Определение рыночной стоимости земельной составляющей

Земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости находится в аренде у ОАО «Научно-производственное объединение «Экран». (Договор аренды

⁴ Метод капитализации издержек даёт точные результаты при применении ресурсного метода расчёта затрат на строительство точной или функциональной копии объекта оценки.

земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 г. Срок действия договора аренды 25 лет (по 11.03.2021 г.).

Расчет рыночной стоимости земельной составляющей сводится к определению рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Имущественное право арендатора состоит в том, что он имеет право пользоваться и распоряжаться земельным участком в течении определенного срока на условиях договора аренды. Это право может иметь ценность только в случаях, если одновременно соблюдаются два условия:

- ✓ Во-первых, договор аренды заключен по ставке, которая меньше рыночной;
- ✓ Во-вторых, у пользователя права аренды (арендатора) есть возможность распорядится этим правом (например, передав за определенные деньги право пользования арендованным имуществом третьим лицам, оставаясь владельцем этих прав, то есть передать в субаренду). Если договор аренды не предусматривает возможности такой передачи, то, даже если ставка аренды существенно меньше рыночной, *такое право не обладает никакой ценностью.*

С точки зрения теории оценки, стоимость права аренды есть не что иное, как стоимость имущественного права арендатора. При совершении сделки, покупатель обязан заплатить цену в виде единовременного платежа, равного стоимости права аренды, заключить договор на условиях договора аренды и стать арендатором. Если договор аренды устанавливает арендные платежи на уровне рыночных, такое право ничего не стоит и такой договор должен быть предоставлен арендатору бесплатно⁵.

Текущий договор аренды земельного участка не предусматривает возможность передачи участка в субаренду. Земельный участок является государственной собственностью и арендная плата определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка, как и для всех земельных участков с аналогичной формой собственности. То есть, в данном случае, невозможно считать размер установленной арендной ставки не рыночной. Помимо этого право аренды не отражается отдельно как актив ОАО «НПО «Экран».

Исходя из изложенных выше фактов: рыночная стоимость права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, вл. 3, общей площадью 9 604 кв.м., кадастровый номер: 77:02:0019010:20, на дату оценки «01» июля 2019 г., составляет 0,00 руб. (Ноль рублей 00 копеек).

Определение полной восстановительной стоимости существующих улучшений

При использовании затратного подхода, необходимо решить, определение какой полной восстановительной стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства или стоимости замещения:

- **Стоимость воспроизводства** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.
- **Стоимость замещения** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

⁵ С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.-М.; Маросейка, 2009 г. (стр. 347).

В рамках текущей работы, с учетом характеристик рассматриваемых объектов недвижимости определялась стоимость замещения.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов определения затрат на строительство точной копии оцениваемых улучшений:

- стоимостной метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Стоимостной (базисно-индексный) метод предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от базисных цен к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем стоимостной. Однако ресурсный метод оценки стоимости недвижимости требует больших затрат труда, высокой квалификации оценщиков и значительного опыта.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

При отсутствии проекта воссоздания необходимо производить расчет затрат на воссоздание объекта, основываясь на данных технической документации и/или результатов дополнительных исследований.

Учитывая имеющуюся информацию об объекте оценки (данные предоставленные заказчиком и данные Технических паспортов), Оценщик считает возможным и целесообразным использовать для определения восстановительной стоимости улучшений стоимостной (базисно-индексный) метод.

Описание объекта оценки, основные характеристики, состав конструктивных

элементов здания приведены в п. 8.1. настоящего Отчета. В данном случае ввиду отсутствия проектно-сметной и иной строительной документации, относящейся к постройке зданий, расчет затрат на строительство комплекса был произведен по стоимости замещения аналогичных по характеристикам объектов.

Расчет ПВС объекта оценки может быть проведен в рамках выбранного метода либо на основе сборника УПВС либо на основе справочников укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых компанией КО-ИНВЕСТ. В сборниках УПВС цены приводятся по состоянию на 1969 год и требуют существенных корректировок с применением коэффициентов пересчета в текущие цены. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемые компанией КО-ИНВЕСТ представляют более актуальную информацию и составляются на основе текущих цен в строительстве. В рамках настоящей работы были применены справочники укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемые компанией КО-ИНВЕСТ. В данной работе были применены следующие справочники и сборники индексов:

- Сборник Ко-Инвест «Общественные здания», М., 2016 г.,
- Сборник Ко-Инвест «Промышленные здания», М., 2017 г.,
- Сборник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», М., 2017 г.,

Для пересчета показателей приведенных в сборниках применялись следующие сборники индексов:

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск №102, январь 2018 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск №107, апрель 2019 г.

Основная формула для расчета полной восстановительной стоимости объекта недвижимости:

$$ПВС = C_{баз} \times O \times K_m \times I_{баз-д.о.} \times K_p \times K_{пр.д.}, \text{ где}$$

ПВС- полная восстановительная стоимость здания, рублей;

C_{баз}- стоимость единицы сравнения объекта-аналога в базовом уровне цен, рублей/единицу сравнения;

O- количество единиц сравнения (объем, общая площадь, протяженность и т.п.), размерность единицы сравнения;

K_т- группа коэффициентов, отражающих расхождения технических характеристик конструктивных элементов (рассчитывается в соответствии со сборниками укрупненных показателей стоимости строительства);

I_{баз-д.о.} - индекс изменения стоимости строительства от базовой даты по дату оценки;

K_р- региональный, регионально-климатический коэффициент;

K_{пр.д.} – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль;

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объёмно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства (имея в виду, что справочные показатели по объектам-аналогам рассчитаны на районы с расчётной зимней температурой (тн) - 30° С).

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объёме работы по корректировке справочных стоимостных показателей для зданий рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

В случае различий по конструктивным системам между объектом оценки и

объектом аналогом возможно внесение как процентных, так и абсолютных корректировок. Корректировки приводятся в первой части каждого справочника.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

Табл. 11.1. *Корректировка на разницу в объеме или площади между объектом оценки и объектом аналогом.*

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,85 - 0,50	1,1
0,69 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93

В сборниках Укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых компанией Ко-Инвест, данные приводятся на первое января года, в котором был выпущен сборник в ценах для условий строительства в Московской области. Для перевода цен в текущие цены с учетом региона используются «Индексы цен в строительстве», выпускаемые компанией Ко-Инвест. При этом в последних выпусках данные о коэффициентах перехода к текущим ценам для справочников, выпущенных ранее 2018 года отсутствуют. Для перехода цен от сборников 2016 и 2017 г, используется промежуточный коэффициент (в ценах для условий строительства в Московской области) из сборника коэффициентов «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск №102, январь 2018 г.. После применения промежуточного коэффициента, переход к ценам на 01.04.2019 г. осуществляется с применением сборника коэффициентов «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск №107, апрель 2019 г.. Переход к ценам на дату оценки осуществляется на основании прогноза индексов цен, опубликованным в этом же выпуске. В выпуске «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск №107 коэффициенты пересчета приводятся в соответствии с регионом и отдельно учитывать региональный коэффициент не требуется.

При расчете стоимости строительства дополнительно необходимо учитывать прибыль предпринимателя, которая, представляет собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Значение прибыли предпринимателя в размере 18,5% было принято на основании информации «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород, 2018 г. стр.69, таб.25).

Табл. 11.2. Расчет восстановительной стоимости улучшений

Наименование показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя
Объект оценки	Здание института	Корпус лабораторный № 2а	Корпус № 3	Корпус лабораторный № 1	Блок-бокс 46-9	Корпус № 6	Корпус № 7	Корпус № 11	Гараж
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	29 674	16 310	7 430	1 499	153	227	1 120	262	442
Источник информации об объекте-аналоге	Сборник Ко-Инвест "Общественные здания", 2016 г., код аналога ruO3.03.000.007 8, стр. 183	Сборник Ко-Инвест "Общественные здания", 2016 г., код аналога ruO3.03.000.005 4, стр. 180	Сборник Ко-Инвест "Общественные здания", 2016 г., код аналога ruO3.03.000.005 2, стр. 180	Сборник Ко-Инвест "Промышленные здания", 2017 г., код аналога ruП3.05.000.003 5, стр. 323	Сборник Ко-Инвест "Складские здания и сооружения", 2017 г., код аналога ruС3.13.000.000 7, стр. 126	Сборник Ко-Инвест "Промышленные здания", 2017 г., код аналога ruП3.05.000.003 6, стр. 323	Сборник Ко-Инвест "Промышленные здания", 2017 г., код аналога ruП3.05.000.003 6, стр. 323	Сборник Ко-Инвест "Общественные здания", 2016 г., код аналога ruO3.06.000.001 8, стр. 291	Сборник Ко-Инвест "Складские здания и сооружения", 2017 г., код аналога ruС3.13.000.000 8, стр. 126
Класс конструктивной системы	КС-4	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Единица измерения	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.
Строительный объем объекта-аналога куб.м.	-	от 5425 до 7525	от 5425 до 7525	-	до 350 куб.м.	-	-	до 1000 кв.м.	до 425 куб.м.
Стоимость 1 куб.м здания, руб.	11 085	8 528	18 702	3 583	2 892	2 176	2 176	7 573	5 325
Поправка на отсутствие водоснабжения и канализации	-	-	-	-	0,98	0,9792	0,9792	-	-
Поправка на отсутствие лифта	-	-	0,9108	-	-	-	-	-	-
Поправка на разницу в объеме	-	0,87	-	-	-	-	-	-	-
Индекс пересчета цен от даты сборника в цены на 01.01.2018 г. (для сборников 2016 г.)	1,191	1,138	1,138	-	-	-	-	1,138	-
Индекс пересчета цен от даты сборника в цены на 01.01.2018 г. (для сборников 2017 г.)	-	-	-	1,121	1,121	1,121	1,121	-	1,121
Коэффициент пересчета базовых цен (на 01.01.2018) в цены на дату справочника (01.04.2019 г.)	1,171	1,148	1,148	1,148	1,148	1,148	1,148	1,148	1,148
Коэффициент перехода от даты справочника до даты оценки	0,995	0,995	0,995	0,995	0,995	0,995	0,995	0,995	0,995
Удельный показатель стоимости с учетом корректировок, руб./куб.м.	15 382,52	9 644,37	22 142,07	4 587,94	3 629,07	2 728,35	2 728,35	9 844,08	6 818,52
Итого стоимость замещения объекта в текущих ценах, руб.	456 460 842,07	157 299 606,50	164 515 612,70	6 877 316,67	555 247,20	619 336,58	3 055 757,60	2 579 149,28	3 013 786,36
Прибыль предпринимателя (девелопера),%	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%	18,50%
Итого, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	540 906 097,86	186 400 033,71	194 951 001,05	8 149 620,26	657 967,93	733 913,85	3 621 072,75	3 056 291,89	3 571 336,84
Итого восстановительная стоимость комплекса, руб.	942 047 336,13								

- Износ** в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.
- ✓ **Физический износ** – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым так и не устранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
 - ✓ **Функциональный (моральный) износ** – это потеря стоимости вследствие несоответствия объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии сего текущим ил предполагаемым износом. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым. Одним из признаков функционального износа являются недостатки, требующие добавления элементов, без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ в данном случае определяется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.
 - ✓ **Внешний износ** вызывается факторами извне – уменьшение полезности здания в результате изменения ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий, факторов, определяющих экономическое местоположение объекта – положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям.

Совокупный износ (общий износ, накопленный износ) – уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Величина совокупного износа может определяться по аддитивной или мультипликативной модели

Аддитивная модель расчета совокупного износа – модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Модель подразумевает, что износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент или сумму выраженную в рублевом эквиваленте.

$$K_{\text{СОВ}} = K_{\text{ФИЗ}} + K_{\text{ФУНК}} + K_{\text{ЭК}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{СОВ}}$ – коэффициент совокупного износа, доли ед.;

$K_{\text{ФИЗ}}$ – коэффициент физического износа, доли ед.;

$K_{\text{ФУНК}}$ – коэффициент функционального устаревания, доли ед.;

$K_{\text{ЭК}}$ – коэффициент экономического устаревания, доли ед.

Особенность модели – позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%).

Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний – модель

расчета совокупного износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга.

Применительно к совокупному износу:

$$(1 - K_{COB}) = (1 - K_{ФИЗ}) \times (1 - K_{ФУНК}) \times (1 - K_{ЭК}).$$

Особенность модели – не позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%).

В случаях, когда все виды износ (устареваний) могут быть выражены в процентных величинах, как правило, используется мультипликативная модель расчета. В случаях, когда указанные величины (все или частично) не определяются в % от полной восстановительной стоимости объекта оценки, как правило, применяют аддитивную модель расчета совокупного износа.

Физический износ

Определение величины физического износа может производиться как расчетными, так и нормативными методами. Существуют следующие методы определения физического износа

- Метод компенсации затрат
- Метод хронологического возраста
- Метод эффективного возраста
- Экспертный метод
- Метод разбивки

В соответствии с **методом компенсации затрат** величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста предполагает определение величины физического износа исходя из данных о фактическом (хронологическом) возрасте объекта и его нормативном сроке службы. Базовая формула для расчета, в соответствии с данным методом:

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

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

Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться. С такой ситуацией приходится часто встречаться, когда в здании, построенном несколько десятилетий назад, недавно выполнен ремонт с заменой большинства короткоживущих элементов.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
Вост – остающийся срок экономической жизни;
Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

В основу **экспертного метода** положена шкала экспертных оценок для

определения физического износа. Шкалы экспертных оценок определяются нормативными документами (основной из которых ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», применяется так же и для нежилых зданий). Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются сотрудники служб технической инвентаризации при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$И_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (I_i \times UB_i) \times 100\% , \text{ где}$$

I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;
 UB_i – удельный вес i – того элемента в здании;
 i – номер элемента.

Данная методика определения физического износа установлена нормативными документами и достаточно подробно расписана.

Метод разбивки предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устраняемого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

В рамках текущей работы, величина физического износа определялась экспертным методом. В данном случае используются таблицы экспертных оценок, для объектов недвижимости. Физический износ зданий может быть рассчитан на основании ВСН 53-86 при наличии данных о состоянии конструктивных элементов и их удельном весе в составе здания. Так же физический износ может быть оценен экспертно, на основании данных о фактическом состоянии объектов. Таблица экспертных оценок приведена ниже.

Табл.11.3. Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁶

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее (новое)	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75

⁶ <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Непригодное (аварийное)	75 и выше
-------------------------	-----------

Методологической основой реализации метода в данном случае являлись Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446. При определении уровня износа и выбора той или иной границы диапазона, эксперт ориентируется на фактическое состояние объектов. При выборе значение округляется до 5%. В случаях, когда определить уровень износа конкретного конструктивного элемента с использованием ВСН 53-86р, было затруднительно, оценщик дополнительно опирался на показатели приведенные в таблице 11.3.

Табл.11.4. Расчет физического износа объекта оценки

Наименование объекта	Удельный вес конструктивного элемента, %	Стоимость конструктивного элемента в текущих ценах, в руб.	Общий физический износ конструктивного элемента, %	Общий физический износ конструктивного элемента по отношению к общему физическому износу здания, %	Общий физический износ конструктивного элемента, руб.
Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154					
Фундаменты	3,44%	18 607 169,77	35%	1,20%	6 512 509,42
Каркас	4,73%	25 584 858,43	30%	1,42%	7 675 457,53
Стены	8,38%	45 327 931,00	30%	2,51%	13 598 379,30
Внутренние стены и перегородки	3,92%	21 203 519,04	30%	1,18%	6 361 055,71
Перекрытия и покрытия	18,82%	101 798 527,62	40%	7,53%	40 719 411,05
Кровли	0,69%	3 732 252,08	30%	0,21%	1 119 675,62
Проемы	3,70%	20 013 525,62	30%	1,11%	6 004 057,69
Полы	7,32%	39 594 326,36	60%	4,39%	23 756 595,82
Отделочные работы	4,24%	22 934 418,55	60%	2,54%	13 760 651,13
Прочие конструкции	4,23%	22 880 327,94	50%	2,12%	11 440 163,97
Инженерное оборудование и коммуникации	40,52%	219 175 150,85	50%	20,26%	109 587 575,43
Итого накопленный износ:				44,47%	240 535 532,66
Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155					
Фундаменты	6,75%	12 582 002,28	40%	2,70%	5 032 800,91
Каркас	4,48%	8 350 721,51	35%	1,57%	2 922 752,53
Стены	11,70%	21 808 803,94	35%	4,10%	7 633 081,38
Внутренние стены и перегородки	4,56%	8 499 841,54	30%	1,37%	2 549 952,46
Перекрытия и покрытия	11,74%	21 883 363,96	40%	4,70%	8 753 345,58
Кровли	1,78%	3 317 920,60	30%	0,53%	995 376,18
Проемы	3,67%	6 840 881,24	30%	1,10%	2 052 264,37
Полы	6,52%	12 153 282,20	60%	3,91%	7 291 969,32
Отделочные работы	3,97%	7 400 081,34	50%	1,99%	3 700 040,67
Прочие конструкции	7,74%	14 427 362,61	50%	3,87%	7 213 681,30
Инженерное оборудование и коммуникации	37,22%	69 378 092,55	50%	18,61%	34 689 046,27
Итого накопленный износ:				44,44%	82 834 310,98
Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156					
Фундаменты	3,78%	7 378 689,66	40%	1,51%	2 951 475,87
Каркас	2,51%	4 898 525,17	35%	0,88%	1 714 483,81
Стены	8,79%	17 131 103,91	35%	3,08%	5 995 886,37
Внутренние стены и перегородки	5,13%	10 004 207,59	35%	1,80%	3 501 472,66
Перекрытия и покрытия	7,05%	13 750 205,93	40%	2,82%	5 500 082,37
Кровли	4,01%	7 812 460,93	30%	1,20%	2 343 738,28
Проемы	6,10%	11 882 357,08	20%	1,22%	2 376 471,42
Полы	12,25%	23 872 298,59	50%	6,12%	11 936 149,29
Отделочные работы	11,76%	22 917 772,89	50%	5,88%	11 458 886,44
Прочие конструкции	4,71%	9 173 289,54	50%	2,35%	4 586 644,77

Наименование объекта	Удельный вес конструктивного элемента, %	Стоимость конструктивного элемента в текущих ценах, в руб.	Общий физический износ конструктивного элемента, %	Общий физический износ конструктивного элемента по отношению к общему физическому износу здания, %	Общий физический износ конструктивного элемента, руб.
Инженерное оборудование и коммуникации	33,92%	66 130 089,77	50%	16,96%	33 065 044,88
				43,82%	85 430 336,16
Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157					
Фундаменты	15,03%	1 224 887,92	35%	5,26%	428 710,77
Каркас	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Стены	28,01%	2 282 708,63	30%	8,40%	684 812,59
Внутренние стены и перегородки	1,96%	159 732,56	30%	0,59%	47 919,77
Перекрытия и покрытия	19,98%	1 628 294,13	40%	7,99%	651 317,65
Кровли	11,96%	974 694,58	30%	3,59%	292 408,37
Лестницы, балконы, лоджии	4,01%	326 799,77	20%		65 359,95
Проемы	0,00%	0,00	20%	0,00%	0,00
Полы	7,00%	570 473,42	20%	1,40%	114 094,68
Отделочные работы	5,98%	487 347,29	40%	2,39%	194 938,92
Прочие конструкции	1,02%	83 126,13	40%	0,41%	33 250,45
Инженерное оборудование и коммуникации	5,04%	410 740,86	30%	1,51%	123 222,26
Итого накопленный износ:				31,54%	2 636 035,42
Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158					
Фундаменты	20,39%	134 177,77	35%	7,14%	46 962,22
Каркас	3,09%	20 308,93	30%	0,93%	6 092,68
Стены	30,59%	201 264,33	30%	9,18%	60 379,30
Внутренние стены и перегородки	4,12%	27 079,34	30%	1,23%	8 123,80
Перекрытия и покрытия	10,20%	67 086,56	40%	4,08%	26 834,62
Кровли	6,08%	40 007,22	30%	1,82%	12 002,17
Проемы	4,10%	27 002,72	40%	1,64%	10 801,09
Полы	8,14%	53 545,73	40%	3,26%	21 418,29
Отделочные работы	3,09%	20 308,93	40%	1,23%	8 123,57
Прочие конструкции	2,06%	13 538,51	40%	0,82%	5 415,40
Инженерное оборудование и коммуникации	8,15%	53 647,89	30%	2,45%	16 094,37
				33,78%	222 247,51
Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159					
Фундаменты	16,31%	119 715,66	40%	6,52%	47 886,26
Каркас	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Стены	38,87%	285 236,78	30%	11,66%	85 571,03
Внутренние стены и перегородки	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	0,00%	0,00	40%	0,00%	0,00
Кровли	18,44%	135 332,10	30%	5,53%	40 599,63
Лестницы, балконы, лоджии	5,11%	37 475,31	20%	1,02%	7 495,06
Проемы	0,00%	0,00	20%	0,00%	0,00
Полы	6,10%	44 765,04	30%	1,83%	13 429,51
Отделочные работы	5,11%	37 475,31	40%	2,04%	14 990,12
Прочие конструкции	5,11%	37 475,31	40%	2,04%	14 990,12
Инженерное оборудование и коммуникации	4,96%	36 438,35	30%	1,49%	10 931,50
				32,14%	235 893,25
Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160					
Фундаменты	16,31%	590 667,58	40%	6,52%	236 267,03
Каркас	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Стены	38,87%	1 407 335,63	30%	11,66%	422 200,69
Внутренние стены и перегородки	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	0,00%	0,00	40%	0,00%	0,00
Кровли	18,44%	667 717,83	30%	5,53%	200 315,35
Лестницы, балконы, лоджии	5,11%	184 900,20	20%	1,02%	36 980,04
Проемы	0,00%	0,00	20%	0,00%	0,00

Наименование объекта	Удельный вес конструктивного элемента, %	Стоимость конструктивного элемента в текущих ценах, в руб.	Общий физический износ конструктивного элемента, %	Общий физический износ конструктивного элемента по отношению к общему физическому износу здания, %	Общий физический износ конструктивного элемента, руб.
Полы	6,10%	220 867,18	30%	1,83%	66 260,15
Отделочные работы	5,11%	184 900,20	40%	2,04%	73 960,08
Прочие конструкции	5,11%	184 900,20	40%	2,04%	73 960,08
Инженерное оборудование и коммуникации	4,96%	179 783,91	30%	1,49%	53 935,17
Итого накопленный износ:				32,14%	1 163 878,60
Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161					
Фундаменты	5,02%	153 425,85	30%	1,51%	46 027,76
Каркас	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Стены	28,02%	856 372,99	30%	8,41%	256 911,90
Внутренние стены и перегородки	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	14,98%	457 832,53	40%	5,99%	183 133,01
Кровли	4,01%	122 557,30	30%	1,20%	36 767,19
Проемы	10,00%	305 629,19	20%	2,00%	61 125,84
Полы	8,98%	274 455,01	30%	2,69%	82 336,50
Отделочные работы	5,02%	153 425,85	30%	1,51%	46 027,76
Прочие конструкции	0,00%	0,00	30%	0,00%	0,00
Инженерное оборудование и коммуникации	23,98%	732 898,80	20%	4,80%	146 579,76
Итого накопленный износ:				28,10%	858 909,71
Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162					
Фундаменты	20,01%	714 624,50	30%	6,00%	214 387,35
Каркас	2,99%	106 782,97	30%	0,90%	32 034,89
Стены	30,02%	1 072 115,32	30%	9,01%	321 634,60
Внутренние стены и перегородки	3,98%	142 139,21	30%	1,19%	42 641,76
Перекрытия и покрытия	10,01%	357 490,82	40%	4,00%	142 996,33
Кровли	6,02%	214 994,48	30%	1,81%	64 498,34
Проемы	3,98%	142 139,21	50%	1,99%	71 069,60
Полы	8,01%	286 064,08	50%	4,01%	143 032,04
Отделочные работы	2,99%	106 782,97	50%	1,50%	53 391,49
Прочие конструкции	1,99%	71 069,60	50%	1,00%	35 534,80
Инженерное оборудование и коммуникации	10,00%	357 133,68	40%	4,00%	142 853,47
Итого накопленный износ:				35,40%	1 264 074,67
Величина накопленного износа оцениваемого имущественного комплекса, руб.					415 181 218,96

Определение величины функционального износа. Функциональный износ в оценке недвижимости является потерей стоимости вследствие несоответствия данного здания/сооружения рыночным требованиям, в сравнении с аналогичными по полезности новыми зданиями. Существенное устаревание улучшений вызвано несоответствием назначения объектов и их текущего использования принципам наилучшего использования. Оцениваемый комплекс недвижимого имущества имеет производственно-медицинское назначение. В рамках анализа НЭИ было определено, что наилучшим его использованием будет использование под офисные цели. С точки зрения физической осуществимости оцениваемый комплекс недвижимого имущества вполне может эксплуатироваться как комплекс офисных и вспомогательных зданий, после проведения соответствующих ремонтных работ. Исходя из этих соображений величина функционального износа была определена методом капитализации потерь⁷.

Расчет осуществляется по следующей формуле:

$$K_{\text{функц}} = \frac{I_{\text{НЭИ}}}{R_{\text{нэи}}} - \frac{I_{\text{тек}}}{R_{\text{тек}}}$$

⁷ «Оценочная деятельность» №1/2008 «Алгоритмы расчета функционального устаревания недвижимости», Грибовский С.В., Цимбалов В.В.

Иэи- доход, генерируемый при использовании при использовании в соответствии с наилучшим использованием объекта;

І тек- доход, генерируемый при использовании по текущему функциональному назначению;

Рнэи- ставка капитализации для объекта при использовании при использовании в соответствии с наилучшим использованием объекта

Ртек- ставка капитализации для объекта при использовании по текущему функциональному назначению

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей.

Потери арендной платы/дохода от незаполняемости – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Действительный валовой доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы/дохода от незаполняемости номерного фонда.

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

Показатель общей арендопригодной площади определяется как общая полезная площадь зданий, которая может быть использована в соответствии с НЭИ под офисные цели, без учета площадей зданий, которые предполагается использовать, как вспомогательные.

Данные о фактически арендуемой площади и арендных ставках при текущем использовании были предоставлены Заказчиком оценки и приведены в таблице ниже:

Табл.11.5. Показатели доходности объекта оценки в текущем использовании

Наименование арендатора	Строение, этаж, № помещения	Площадь, кв.м.	Ставка (НДС включен), руб./кв.м./мес.	Ставка (НДС не включен),руб./кв м./мес.	Сумма в месяц (с НДС), руб.	Сумма в месяц (без НДС), руб.
«КАРДФОРС» ООО	2-4-420	7		1020		7140
«ГОЛДЕН БРИДЖ» ООО	2-3-7(часть)	24		855		20520
«Победа» ООО	2-4-9	16,8		855		14364
«Мальвен» ООО	2-3-6	16,2		855		13851
Сокол ИП	4-1-2	29,5		610		17995
«ГЛЕН» ООО	1-4-4 (часть)	22	800		21120	
«СК Телисити-инжиниринг» ООО	2-4-10(часть)	7		1020		7140
«НУАР-ФРУТ» ООО	2-5-5	16,2	800		15552	
«Картрейд» ООО	2-4-10(часть)	7		1020		7140
«ЮВА СЕРВИС» ООО	2-4-10(часть)	7		1020		7140
«ГРИН ХИТЕРС» ООО	2-4-10(часть) 415	7		1020		7140
«ПРОТЕЙ» ООО	2-2-4	16,1		948		15262,8
«ЦИМИ» ООО	3-П-1-1,3	144,9	500		86940	
«ЦМРТ ВДНХ» ООО	1-1-19,39	38,2		1200		45840
	1-1-14,15	23		500		11500
	1-Ц-12а,12 (часть)	36,5		450		16425
«ГЛОБАЛКРАФТ» ООО	2-4-10(426)	7		1020		7140
«Астион» ООО	2-4-10(428)	7		1017		7119
«Ноосферный Мир» ООО	1-2-20, 20а	10,8	800		10368	
«Красносельский» ООО	1-3-18	26,1		855		22315,5
«Центр Реставрации» ООО	2-5-6	21,5	800+		20640	
«Аксиньино развитие» ООО	1-Ц-23,24,15(часть)	75		815		61125
	1-Ц-25а	10,7		570		6099
АНО ВНИИМТ	1-3-1,4,5,10,11,27	137,3		800		109840
«ННЦ токсикологической» ООО	2-5-7,9,12,13,15,16,17,25,26	169,3		347		58747,1
«МЕДИСТИМ» ЗАО	1-4-6	21,9	950		24966	
Рекон 999 ООО	3-1-2-11	9,8	450		5292	
«ЮНИМЕД-КВАНТ» ООО	3-1-2-7	20,8	700		17472	
«ДРУЖБА» ООО	2-1-10,11,12,13,14,22,36(ч),37	120,7		1000		120700
	2-1-1,2,3,4,5,6,7,8,9,34,35.	167		500		83500
Аносова Т.В.	1-5-2	15		750		11250

Наименование арендатора	Строение, этаж, №	Площадь, кв.м.	Ставка (НДС)	Ставка (НДС не)	Сумма в	Сумма в
«Локстайл» ООО	7 – 1 – 3 (часть)	25	500		15300	
«Аурига Трейд» ООО	2 – 5 – 37	7		1455		10185
«Приоритет безопасности» ООО	2 – 5 – 6(часть)	10		800		9600
Мельник ИП	2 – 3 – 5	30,5		840		25620
Гоманов Е.А.	1 – Ц – 4,5,6,7	12,1		560		6776
Андрианов ИП	3-1 – 3 – 3	8	550		5280	
	3-11 – 3 – 1,2,3,4,5,6	155,4	700		130536	
	3-11 – 3 – 7,7а	7,3	650		5694	
Автомеханизация ООО	2 – 4 – 5(часть)	28,5		855		24367
Влох Е.Е.	1 – 5 – 8б, 7(часть)	21,5		763		16404,5
Калинина ИП	1 – Ц – 10	14,5		702		10179
«КОКО ВЕЛЛ» ООО	2 – 3 – 7(часть)	18,5		916		16946
Кошкин ИП	3-1 – 1 – 10,11,12,13,14	70,3		918		64536,4
«ПРОМИНВЕСТ» ООО	7 – 1 – 1 (часть)	30	510		15300	
«РЫБА» ООО	3-11 – 2 – 2а, 2б(50%)	22,3		712		15877,6
«Сувениры и Подарки» ООО	3-1 – 3 – 12, 13	35,2	650		27456	
Суверин ИП	2 – 3 – 14, 15, 16	45,4	650		35412	
Сурикова ИП	2 – 5 – 3,3а,3б,3в	30,5		765		23332,5
Тертышный ИП	3-11 – 2 – 3,а,б,в,г,д,е,ж,з	19,5		865		16867,5
«Фарт-ГК» ООО	2 – П – 1, 2, 3, 3а	44,1	550		29106	
	3-1 – 3 – 10	28,7	750		25830700	
Битоков ИП	3-1 – 3 – 4, а, б	11,5	700		9660	
«ТСК» ООО	1 – 4 – 20(часть)	10	800		9600	
Петросян ИП	3-11 – 2 – 2	30	650		23400	
«СеверДар» ООО	2 – 2 – 10, 12, 16, 17, 18	105,6		284,09		30000
«Экоутеплитель» ООО	2 – 4 – 28(часть)	7		1475		10325
«НАНОПРОМ» ООО	1 – 2 – 2,а,б,в	13	800		12480	
«НАНО-ДЕНТ» ООО	3-1 – 2 – 9,10,11,12,13	166,1		762		126568,2
«ЕС-Пожбезопасность» ООО	2 – 2 – 9, 8, 5(часть)	49,9		610		30439
«Маджента» ООО	2 – 4 – 5(часть)	18,5		855		15817,5
КП-2М ООО	2 – 2 – 5(часть)	18,5		854		15799
«ЦМРТ ВДНХ» ООО	1 – 1 – 20–38	296,6	1200		355920	355920
«Европереезд» ООО	1 – 3 – 32	31,3	900		28170	28170
	1 – 2 – 4, 4а, 4б	20,2	650		15756	15756
	Итого: площадь в аренде, кв.м.	2680,8				
Фактическая полезная площадь, которую возможно использовать под офисные, цели, кв.м.		10 000,30				
Фактический коэффициент недозагрузки по текущему использованию, %		73,19%				
Итого ПВД, руб.					921420	1548779,6
Итого ПВД, без НДС, руб./мес.		2 453 746				
Итого ПВД, без НДС, руб./год		29 444 948				

Коэффициент недозагрузки и операционные расходы для текущего расчета были приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018»), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г.) в размере 12,1% и 22,3% соответственно. Величина годовой арендной ставки определена на основании расчета, проведенного в рамках реализации Доходного подхода в оценке и составила 12 578 руб./кв.м./год

Табл.11.6. Расчет величину функционального устаревания объекта оценки

Показатель	ед. изм.	НЭИ	Типовое
Арендопригодная площадь	кв.м.	10 000,30	
Фактически арендуемая площадь			2 680,8
Величина арендной ставки	руб./кв.м.	12 578	фактическое
Потенциальный валовый доход	руб./год	125 783 773	
Коэффициент недозагрузки	%	12,1%	
Действительный валовый доход	руб./год	110 563 937	29 444 948
Операционные расходы для вида деятельности аренда	%/руб.	22,3%	22,3%
Чистый операционный доход	руб./год	85 908 178,91	22 878 724,64
Итого генерируемый доход	руб.	85 908 179	22 878 725
Ставка капитализации для улучшений	%	14,8%	14,8%
		580 460 668	154 585 977
Итого функциональное устаревание объекта оценки в целом:	Руб.	425 874 691	

Определение величины внешнего (экономического) износа. Износ внешнего воздействия определяется как снижение стоимости зданий вследствие влияния внешних по отношению к объекту оценки факторов, такими как: законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка и т.д. Экономическое устаревание называют также внешним износом, т.к. оно зависит от

причин внешних по отношению к самому объекту оценки. Признаков существенного экономического устаревания не выявлено.

Далее проводится расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Табл. 11.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Комплекс
Восстановительная стоимость объекта оценки	942 047 336,13
И физ, руб.	415 181 218,96
И функц., руб.	425 874 691,00
И внеш., руб.	0,00
Итого рыночная стоимость объекта оценки	100 991 426,17

Как было определено в рамках анализа НЭИ объекты оценки, входящие в состав перечня комплекса недвижимого имущества: Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м., Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м., Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м., Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м. Находятся в состоянии непригодном к эксплуатации и экономический смысл восстановления данных объектов отсутствует. В рамках текущего расчёта рыночная стоимость таких объектов может быть определена только как нулевая.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки: комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3 по состоянию на дату оценки 01 июля 2019 года, определенная в рамках реализации затратного подхода в оценке составила
101 991 426 рублей, без учета НДС

11.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки Доходным подходом

11.4.1. Выбор метода оценки

Доходный подход позволяет учесть при оценке недвижимости ожидания инвестора по поводу будущих доходов, рыночную ситуацию (при построении коэффициента капитализации и ставки дисконта учитываются рыночные риски). Хотя при этом необходимо помнить, что большую роль для получения достоверных результатов оценки играет достоверность прогнозов – доходов, расходов, ставки дисконта, коэффициента капитализации.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

- **Метод прямой капитализации** целесообразно применять к объектам со стабильными доходами и расходами.
- **Метод дисконтированных денежных потоков** предполагает, что денежные потоки, связанные с объектом недвижимости, могут носить переменный характер.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов и не требующих изначальных инвестиций и практически неизменными.

Оценка недвижимости методом прямой капитализации выполняется с

использованием следующей формулы:

$$V_o = \frac{NOI_o}{R_o}, \text{ где:}$$

V_o – стоимость объекта оценки;

NOI_o – общий чистый операционный от эксплуатации доход объекта оценки первого года;

R_o – общий коэффициент (норма) капитализации.

Несомненным достоинством данного метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI и R) и учитывает косвенным образом большую часть требований инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R).

Метод анализа дисконтированных денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Он более сложен, детален и позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления, а так же учесть большее количество варьирующихся факторов. Как правило, он применяется в случаях если предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих и имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости (при этом они могут носить сезонный характер). Метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Недвижимое имущество приобретает инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Оценка недвижимости методом анализа дисконтированных денежных потоков выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = -\sum_{q=1}^k \frac{C_q}{(1+Y_q)} + \sum_{n=1}^x \frac{NOI_n}{(1+Y_n)} + \frac{V_r}{(1+Y_n)}, \text{ где}$$

Y_q – ставка дисконтирования,

V_r – стоимость реверсии.

Принимая во внимание выводы о наиболее эффективном использовании объекта, в рамках настоящей оценки может быть использован метод анализа дисконтированных денежных потоков, поскольку он является более универсальным методом и позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

11.4.2. Установление периода прогнозирования

Период прогнозирования принят равным 3 годам. В рамках анализа НЭИ определено, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его как комплекса офисных зданий со зданиями вспомогательного назначения, после проведения советующих ремонтных работ и приведения в порядок территории, с сохранением текущих арендаторов и привлечением новых. Заполняемость офисных помещений в текущем состоянии составляет 27%⁸. В данном случае можно предположить, что любой собственник пытающийся получить выгоду от использования

⁸ Согласно данным предоставленным Заказчиком (Справка от Конкурсного управляющего ОАО «НПО «Экран» по действующим договорам аренды)

объекта недвижимости, в наиболее короткие сроки приведет объект в надлежащее состояние. То есть в начале прогнозного периода будут проведены ремонтные работы, после чего помещения будут сданы в аренду. В целом выход на стабильные показатели аренды возможен в течении трех лет с учетом времени заполняемости комплекса и необходимостью проведения ремонтных работ.

11.4.3. Исследование способности объекта приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после. Прогнозирование величины денежных потоков.

Как было определено в ходе анализа НЭИ наиболее эффективным использованием оцениваемого комплекса зданий будет использование в качестве офисного комплекса, после проведения ремонта. При этом предполагается максимальная загрузка площадей основных строений:

- Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154
- Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155
- Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156
- Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157

И использование части зданий как объектов вспомогательного назначения (посты охраны, помещения для персонала, склады хранения инвентаря и т.д.)

- Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158
- Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159
- Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160
- Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161
- Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162

Как было определено в рамках анализа НЭИ объекты оценки, входящие в состав перечня комплекса недвижимого имущества: Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м., Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м., Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м., Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м. Находятся в состоянии непригодном к эксплуатации и экономический смысл восстановления данных объектов отсутствует. В рамках текущего расчёта рыночная стоимость таких объектов может быть определена только как нулевая.

Учитывая общее состояние рынка недвижимости, вид объекта оценки, его расположение, Оценщик считает, что у него есть все основания полагать, что объект оценки способен приносить поток доходов в течение периода прогнозирования. Соображения и выводы, изложенные выше, могут быть распространены на период и после периода прогнозирования. Следовательно, у Оценщиков есть основания допустить, что объект оценки способен приносить поток доходов в период после прогнозирования.

Прогнозирование величины денежных потоков

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов в случае сдачи в аренду помещений офисного назначения, при максимальной площади использования четырех основных зданий. При этом часть зданий имущественного комплекса будет использована, как здания вспомогательного назначения и не будут самостоятельно генерировать доход, однако это повысит количество арендопригодной площадей в основной части комплекса.

Для определения уровня арендных ставок был произведен мониторинг вторичного рынка аренды помещений офисного и универсального назначения в Алексеевском районе г. Москва. По его результатам Оценщиками были отобраны объекты-аналоги. В качестве источников информации оценщики воспользовались информационными данными интернет-ресурсов с уточнением данных о сделках или предложении через интервью.

Точные данные объектов-аналогов и сведения о контактах приведены в Приложениях (скрин-шоты Интернет-страниц).

Табл. 11.8. Характеристики объектов сравнения

Факторы сравнения	Объект оценки ⁹	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/202735936	https://www.cian.ru/rent/commercial/202713907	https://www.cian.ru/rent/commercial/203195180	https://www.cian.ru/rent/commercial/207212347	https://www.cian.ru/rent/commercial/208751232	https://www.cian.ru/rent/commercial/205310736	https://www.cian.ru/rent/commercial/196933194	https://www.cian.ru/rent/commercial/158422851
Контакт	-	+74951519045	+79165472198	+79160600764, +74956697227	+74951803203	+74951342159, +79587090161	+74951342159, +79587090161	+79854438080, +74956826366	+79104005182
Район расположения	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район	СВАО, Алексеевский район
Адрес местоположения объекта	Москва, улица Касаткина, д. 3	Москва, улица Павла Корчагина, 2	Москва, Староалексеевская улица, 7	Москва, 3-я Мытищинская улица, 16	Москва, переулок Кулаков, 9С1	Москва, Староалексеевская улица, 8	Москва, проспект Мира, 104	Москва, Ярославская улица, 21А	Москва, проспект Мира, 104
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Тип здания	Комплекс офисных зданий	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Офисный комплекс	Бизнес-центр	Административное здание	Административное здание	Офисное здание	Административное здание
Класс здания	В	В	В	В	В	В+	В	В	В
Этаж расположения/Этажность здания	с 1го по 6-й	1/4	1/3	5/13	4/5	3/3	6/9	2/3	4/9
Площадь, кв.м.	возможна сдача в аренду блоками	577	57,7	56	41	40	51	17	49,7
Цена ставка аренды, руб./объект	-	601 042	60 105	60 667	56 375	58 000	76 500	26 503	78 692
Ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	1 041,67	1 041,68	1 083,34	1 375,00	1 450,00	1 500,00	1 559,00	1 583,34
Ближайшая ст. м.	м. Ул. Сергея Эйзенштейна (9 мин. пешком.)	м. Алексеевская (15 мин пешком)	м. Алексеевская (9 мин пешком)	м. Алексеевская (9 мин пешком)	м. Алексеевская (7 мин пешком)	м. Алексеевская (3 мин пешком)	м. Алексеевская (10 мин пешком)	м. ВДНХ (11 мин пешком)	м. Алексеевская (7 мин пешком)
Тип окружающей застройки	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Тип сделки	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Состояние отделки	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная
Передаваемые права	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)	Аренда (право пользования)
Условия финансирования	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.	Типичные. НДС включен в ставку.
Условия рынка	Дата оценки-01.07.2019 г.	Актуально на дату оценки							
Условия сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

⁹ Параметры объекта оценки приведены с учетом проведения ремонта.

Подход к определению ставки аренды с точки зрения сравнения сделок и предложений по аренде основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами недвижимости, которые предлагались в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым они отличаются от оцениваемого объекта.

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

Табл. 11.9 *Корректировки по группам*

Первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки)	<ul style="list-style-type: none"> • Передаваемые права (вид права, ограничения/обременения прав); • Условия финансирования (наличие /отсутствие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование, кредиты, взаимозачеты и т.д.) • Условия сделки (характер сделки (сделка/предложение), срочность, условия (Коммерческие / не коммерческие и т.п.) • Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)
Вторая группа элементов сравнения (независимые корректировки)	<ul style="list-style-type: none"> • Местоположение (анализируются такие факторы как близость к локальным центрам, расположение относительно красных линий, тип окружающей застройки); • Физические характеристики (тип помещения, тип здания, состояние отделки, площадь, этаж расположения и т.д.).

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Поправка на объем прав на объект.

Все объекты-аналоги, также, как и объект оценки, предлагаются в аренду. Корректировка не требуется.

Поправка на условия финансирования.

Корректировка на условия финансирования сделки (условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости) отражает варианты финансовых расчетов между арендодателем и арендатором. Условия финансирования одинаковые (за счет собственных средств арендатора), корректировка не требуется. Коммунальные платежи включены, корректировка не требуется. Для объектов-аналогов, которые предлагаются в аренду, НДС включен в цену предложения, расчет рыночной стоимости производится без учета НДС, следовательно, требуется корректировка-НДС (20%).

Поправка на условия сделки.

Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки (коммерческий/ не коммерческий), срочность, завершенность сделки или предложение. Скидка на торг определена на основании данных опубликованных на информационно-аналитическом сайте СтатРиэлт-<https://statrielt.ru>. По данным информационного портала скидки на торг при аренде коммерческой недвижимости на последнюю актуальную дату составляют:

Табл. 11.10 *Значения скидок на торг*

При аренде объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с ЗУ	0,93	0,98	0,96
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
Складских помещений и зданий с ЗУ	0,91	0,98	0,95
Производственных помещений и зданий с ЗУ	0,88	0,97	0,93

В рамках текущей работы было принято среднее значение скидки на торг в размере 5% (0,95).

Поправка на условия рынка (дату сдачи в аренду).

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Данные о предложениях получены на дату проведения оценки и являются актуальными, соответственно, величина поправки (корректировки) на условия рынка (дату сдачи в аренду) равна 0.

Табл.11.11. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
<i>Значение до корр., руб./кв.м./мес.</i>	1 042	1 042	1 083	1 375	1 450	1 500	1 559	1 583
<i>Передаваемые права</i>	Аренда (право пользования)							
<i>Величина корр. на передаваемые права</i>	нет. корр.							
<i>С учетом корр. на передаваемые права, руб./кв.м.</i>	1 041,67	1 041,68	1 083,34	1 375,00	1 450,00	1 500,00	1 559,00	1 583,34
<i>Условная финансирования</i>	Типичные. НДС включен в ставку							
<i>Величина корр. на условия финансирования</i>	-НДС (20%)							
<i>С учетом корр. на условия финансирования, руб./кв.м.,</i>	868,06	868,07	902,78	1 145,83	1 208,33	1 250,00	1 299,17	1 319,45
<i>Условия сделки</i>	Предложение							
<i>Величина корр. на условия сделки (торг)</i>	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
<i>С учетом корр. на условия сделки (торг), руб./кв.м.</i>	824,65	824,66	857,64	1 088,54	1 147,92	1 187,50	1 234,21	1 253,48
<i>Условия рынка</i>	Актуально на дату оценки							
<i>Величина корр. на условия рынка, мультипликатор</i>	нет. корр.							
<i>С учетом корр. на условия рынка (дата сделки), руб./кв.м.</i>	824,65	824,66	857,64	1 088,54	1 147,92	1 187,50	1 234,21	1 253,48

Корректировки второй группы элементов сравнения (независимые корректировки).

Расположение. Одной из важнейших характеристик объектов оценки является его расположение (отдаленность от метро, транспортная доступность, престижность района в целом). Все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в Алексеевском районе г. Москва (СВАО), в относительно небольшом отдалении от метро. В целом общая характеристика местоположения соответствует характеристике расположения объекта оценки. Корректировка не требуется.

Тип объекта. Объекты оценки и объекты аналоги принадлежат к одному и тому же типу помещений – офисные помещения.

Тип здания и класс здания. Объекты оценки и объекты аналоги находятся в нежилых зданиях административного и офисного назначения, соответствующих классу В. Корректировка не требуется.

Этаж расположения и площадь. Корректировки на этаж расположения и площадь не вводились, в связи с тем, что в аренду могут быть предложены офисные площади на разных этажах оцениваемого имущественного комплекса как крупными блоками, так и небольшие помещения.

Состояние внутренней отделки. Объекты оценки и объекты аналоги имеют простую отделку в хорошем состоянии (все помещения можно использовать в соответствии с заявленным назначением). Существенных отличий в уровне отделки нет. В связи с этим корректировка по данному фактору не вводилась.

Тип окружающей застройки. Характеристики окружения объекта существенно влияют на стоимость недвижимости. Так к снижению стоимости приводит расположение вблизи непривлекательных объектов (свалки, производства, большое количество аварийных построек рядом и пр.). И наоборот, стоимость увеличивается за счет нахождения вблизи высококлассных коммерческих или культурных объектов (крупные БЦ, ТЦ, парки, дворцы и т.д.) Все объекты оценки и объекты аналоги находятся в зоне смешанной застройки, тип окружающей застройки одинаковый, следовательно корректировка не требуется.

Согласование весов аналогов

Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости объектов оценки при согласовании весов объектов аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \frac{1}{n - 1}$$

где D – весовой коэффициент объекта аналога;
 Q – суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;
 q – отклонение по рассматриваемому объекту аналогу;
 n – общее количество объектов аналогов;

Проверка значимости результатов

Для определения возможности применения откорректированных цен объектов аналогов в расчете рыночной стоимости объектов оценки, проводится проверка качества полученных данных путем расчета коэффициента вариации. Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины.

Под коэффициентом вариации понимается мера относительного разброса

предлагаемых цен. Он показывает, какую долю занимает средний разброс цен от среднего значения цены. Этот показатель может принимать следующие значения:

- Меньше 10%. В таком случае разница в ценах признается незначительной.
- От 10% до 20%. Разброс считается средним.
- От 20% до 33%. Разница признается значительной, но допустимой.
- Свыше 33%. Данные неоднородны. При расчете не допускается использовать данные с коэффициентом вариации свыше 33%.

Для определения коэффициента вариации применяется следующая формула:

$$\text{Коэффициент вариации} = \frac{\text{Среднеквадратичное отклонение}}{\text{Средняя цена}} * 100\%$$

Среднеквадратичное отклонение позволяет определить разброс данных. Для его определения выбирают среднюю цену и меру разброса. Вычислить среднеквадратичное отклонение удастся по следующей формуле:

$$\text{Среднеквадратичное отклонение} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\text{Цена} - \text{Средняя арифметическая цена})^2}{n - 1}}$$

где n - общее количество объектов аналогов;

Далее приводится расчет рыночной стоимости объектов оценки с учетом внесенных корректировок.

Табл.11.12. Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной величины ставки аренды:

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Расположение объекта оценки	Москва, улица Касаткина, д. 3	Москва, улица Павла Корчагина, 2	Москва, Староалексеевская улица, 7	Москва, 3-я Мытищинская улица, 16С47	Москва, переулок Кулаков, 9С1	Москва, Староалексеевская улица, 8	Москва, проспект Мира, 104	Москва, Ярославская улица, 21А	Москва, проспект Мира, 104
Характеристика местоположения	Хорошее	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.	Аналогично объекту оценки с т.з. заданной функции.
Корректировка на расположение объекта	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Тип здания	Комплекс офисных зданий	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Офисный комплекс	Бизнес-центр	Административное здание	Административное здание	Офисное здание	Административное здание
Класс здания	В	В	В	В	В	В+	В	В	В
Корректировка на характеристики здания	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения/Этажность здания	с 1го по 6-й	1/4	1/3	5/13	4/5	3/3	6/9	2/3	4/9
Корректировка на этаж расположения	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Площадь, кв.м.	возможна сдача в аренду блоками	577	57,7	56	41	40	51	17	49,7
Корректировка на площадь	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Состояние внутренней отделки	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная	Типичная, офисная
Корректировка на состояние помещений	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Тип окружающей застройки	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Корректировка на состояние помещений	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки, руб./кв.м.*мес.	-	824,65	824,66	857,64	1 088,54	1 147,92	1 187,50	1 234,21	1 253,48
Коэффициент вариации,%	17,7%	Коэффициент вариации меньше предельного значения- 33%, что свидетельствует об однородности выборки. Коэффициент вариации от 10%- разброс считается средним.							
Вес объекта		12,886342%	12,886324%	12,830360%	12,438544%	12,337790%	12,270620%	12,191359%	12,158661%
Вклад в стоимость, руб.		106	106	110	135	142	146	150	152
Средневзвешенная удельная ставка руб./кв.м.	1 048								
Средневзвешенная удельная ставка руб./кв.м./год, без учета НДС	12 578								

Арендопригодная площадь определена как полезная площадь задний, которые возможно использовать полностью под офисные цели.

Действительный валовой доход учитывает возможные потери при практическом использовании объекта в качестве доходной недвижимости. Для определения действительного валового дохода необходимо учесть возможность недозагрузки площадей и вероятность потери денежных средств от неплатежей.

Плановый коэффициент недозагрузки принят по данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г. стр. 36, табл. 4) в размере 12,1%. Данный показатель был принят для последнего прогнозного года, после которого планируется стабилизация показателей на однородном уровне. На текущий момент общий уровень загрузки зданий составляет порядка 27% (коэффициент недозагрузки=73% см. таб. 11.5.). При этом предполагается, что в течении первого прогнозного года будет осуществлён ремонт, то есть в этот период уровень загрузки останется минимальным. В связи с этим коэффициент недозагрузки площадей для первого прогнозного года принят на текущем уровне. Для последующих лет года уровень недозагрузки принят на уровне 12,1%.

Коэффициент неплатежей не учитывался в расчетах. На сегодняшний день большинство договоров аренды предполагают авансовые платежи, часто так же резервируются дополнительные «залоговые» суммы, таким образом, собственники практически сводят к нулю потери от неплатежей и недобросовестных арендаторов. Поскольку предполагается заключение договоров на рыночных условиях коэффициент неплатежей принимается равным 0 и не учитывается в расчетах.

Операционные расходы. Операционные расходы - это периодические расходы, которые необходимы для обеспечения нормального функционирования Объекта.

Операционные расходы, включающие расходы на управление объектом недвижимости, юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости, на рекламу, коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами, расходы на уборку общей территории и общих помещений и на охрану общей территории и общих помещений, резервирование средств на текущий ремонт, налоги от текущей деятельности страхование) были приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г.) в размере 22,3%. Дополнительно были учтены арендные платежи за землю в размере 4 272 342,76 руб.¹⁰ Налог на имущество определен в соответствии с текущим законодательством в размере 2,2% от кадастровой стоимости объекта недвижимости (в данном случае под объектом недвижимости понимается весь комплекс зданий участвующий в формировании потока дохода, как основного так и вспомогательного назначения.). Затраты на проведение ремонтных работ приняты в размере 20% от полной восстановительной стоимости комплекса зданий, определенной в рамках реализации затратного подхода в оценке.¹¹

Определение **ставки дисконтирования** при использовании доходного подхода является одной из наиболее сложных и ответственных задач процедуры оценки.

Для определения ставки дисконтирования необходимо понимать, что инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость,

¹⁰ В соответствии с данными предоставленными Заказчиком оценки о текущем размере арендных платежей за землю.

¹¹ Согласно Распоряжению Правительства Москвы от 12 марта 1996 года № 223-ПП «Об утверждении положения по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве».

инвестор рискует не получить эту прибыль, и, в силу этого, он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.

Ставка дисконта в данном случае определена методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берётся безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_0 + \sum_{i=1}^n d Y_i$$

где:

Y_0 – базовая ставка;

dY_i – i-тая поправка.

В качестве «базовой» ставки для определения ставки дисконтирования методом кумулятивного построения ключевая ставка ЦБ РФ-7,5% на дату оценки. Источник информации – Центральный Банк РФ, www.cbr.ru.

Табл.11.13 Определение ставки дисконтирования

<i>Риски</i>	<i>Поправка (%)</i>
Безрисковая ставка	7,5%
Премия за низкую ликвидность	3%
Надбавка за риск вложения в недвижимость	3%
Надбавка за инвестиционный менеджмент	3%
Прочие риски	5%
Ставка дисконтирования, %	21.5 %

Риск, связанный с ликвидностью объекта. Это компенсация за обычно длительную экспозицию объекта недвижимости при продаже или за время, необходимое на поиск нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Может также определяться его общей площадью, местоположением и окружением. Исходя из анализа текущего состояния рынка, Оценщики принимают надбавку, связанную с ликвидностью объекта на уровне 3%.

Риск, связанный с характеристиками конкретного объекта недвижимости. Рисковыми позициями являются возможные ошибки, допущенные при строительстве здания или сооружения, при составлении сметы на выполнение работ, при анализе несущей способности грунтов и конструкций. В данном отчете ставка принята на среднем уровне в размере 3%.

Риск, связанный с инвестиционным менеджментом. Имеет весьма широкое толкование. Управление инвестициями в недвижимости требует определенных усилий (например, выбор варианта финансирования, отслеживания рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент. Исходя из анализа текущего состояния рынка, данных управляющих компаний, Оценщики принимают надбавку за инвестиционный менеджмент на среднем уровне в размере 3%.

Прочие риски. Социальные, технические и иные риски. Оценщики приняли надбавку за прочие риски в размере 5%.

Таким образом, величина ставки дисконтирования принята на уровне **21.50%**.

Ставка капитализации принята по данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018»), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка

для доходного подхода, 2018 г. стр. 79, табл. 34)

11.4.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Табл.11.14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Основные предположения		Годы		
		1	2	3
Арендопригодная площадь, кв.м.	10 000,30			
Арендная ставка годовая, руб./кв.м./год	12 578,00			
Потенциальный валовый доход, руб./год		125 783 773	125 783 773	125 783 773
Коэффициент недозагрузки, %		73,2%	12,1%	12,1%
Коэффициент неплатежей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Итого, действительный валовый доход (ДВД), руб./год		33 722 630	110 563 937	110 563 937
Площадь земельного участка, кв. м.	9 604			
Арендная плата за землю, руб./кв.м./год	4 272 342,76	4 272 343	4 272 343	4 272 343
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.	671 362 008			
Налог на имущество (от налог-й ст-ти), руб.	2,2%	14 769 964	14 769 964	14 769 964
Операционные расходы (от ДВД), руб.	22,3%	7 520 146	24 655 758	24 655 758
Итого, операционные расходы, с учетом платежей за землю и налога на имущество, руб.		26 562 453	43 698 065	43 698 065
Ставка дисконта,%	21,50%			
Темп прироста стоимости инвестиций,%	0%			
ставка капитализации, %	14,80%			
Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.		7 160 176	66 865 872	66 865 872
Затраты на проведение ремонтных работ, руб.	188 409 467,23	188 409 467		
Коэффициент приведения		0,9072	0,7467	0,4163
Текущая стоимость ЧОД (на середину года), руб.		-164 432 696	49 927 532	27 836 284
Реверсия (стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода), руб.		= ЧОД 5-го года/к-т капитализации		451 796 432
Текущая стоимость реверсии, руб.	188 083 001			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	101 414 121			

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки: комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3 по состоянию на дату оценки 01 июля 2019 года, определенная в рамках доходного подхода в оценке составила 101 414 121 рубль, без учета НДС

11.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

На данном этапе оценки, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием задания на оценку, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

В процессе оценки были применены Затратный и Доходный подходы в оценке. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода, в связи с особенностями объекта оценки, не проводился.

Преимущества и недостатки Затратного и Доходного подходов оценивались по пяти критериям с присвоением каждому соответствующих весовых коэффициентов по 5-ти бальной шкале.

Таблица 5.4.1. Расчет весовых коэффициентов и согласование результатов

Критерий	Подход / Баллы		
	Сравнительный	Доходный	
1. Применимость подхода к оценке данного объекта согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки	5	5	
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой делается анализ.	5	4	
3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	3	5	
4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	5	
5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, состояние и т.д.	3	4	
Общее количество баллов	19	23	42
Итоговые весовые коэффициенты, с учетом округления	45%	55%	100%
Согласование результатов оценки:			
Подход	Вес (при согласовании)	Значение	
Затратный подход (руб.)	45%	100 991 426	
Сравнительный подход (руб.)	55%	101 414 121	
Доходный подход (руб.)	Не применялся	-	
Взвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		101 222 902	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		101 200 000	

Таким образом,

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3 по состоянию на дату оценки 01 июля 2019 года составила 101 200 000 (Сто один миллион двести тысяч) рублей, без учета НДС

Полученная рыночная стоимость единого объекта недвижимости была распределена пропорционально их вкладу в стоимость. Вес вклада определялся в зависимости от общей площади зданий. Для сооружений, стоимость которых является отрицательной, ввиду необходимости их сноса, вклад в стоимость принят равным 0. Результаты приводятся справочно с округлением до ста тысяч рублей:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154	49 400 000
Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155	29 600 000
Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156	14 400 000
Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157	2 900 000
Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158	400 000
Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159	600 000
Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160	2 300 000
Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161	500 000
Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162	1 100 000,00
Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м.	0,00
Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м.	0,00
Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м.	0,00
Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.	0,00

**В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку: "результат оценки представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки". Интервал стоимости не определялся.*

12. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- ✓ изложенные в отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- ✓ произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнением и выводом;
- ✓ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ✓ наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с целью достижения заранее оговоренного результата;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- ✓ Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, дом 3 по состоянию на дату оценки 01 июля 2019 года составила:
101 200 000 (Сто один миллион двести тысяч) рублей,
без учета НДС**

Независимые оценщики:

Рудич Владимир Петрович _____

Генеральный директор
ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+» _____ Рудич В.П.



13.ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Задание на оценку

Приложение №1
к Договору № 33/19 от «20» мая 2019

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Основание для выполнения работ: Договор № 33/19 от 20 мая 2019 г.
2. Объект оценки: Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д.3
3. Состав и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики):

Вид Объекта оценки	Комплекс недвижимого имущества (недвижимое имущество)
Адрес объекта оценки (местонахождение Объекта оценки)	г. Москва, ул. Касаткина, д.3
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:02:0019010:1154 2. Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0019010:1155 3. Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0019010:1156 4. Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 4, кадастровый номер 77:02:0019010:1157 5. Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 5, кадастровый номер 77:02:0019010:1158 6. Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 6, кадастровый номер 77:02:0019010:1159 7. Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 7, кадастровый номер 77:02:0019010:1160 8. Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 11, кадастровый номер 77:02:0019010:1161 9. Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0019010:1162 10. Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м. 11. Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м. 12. Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м. 13. Аничное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Открытое акционерное общество «Научно-производственное объединение «Экран»

4. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки: Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 31.03.2019 г. (по состоянию на последнюю отчетную дату):

Наименование объекта оценки	Наименование объекта недвижимости по данным бух. учета (и инвентаризации)	Инв. №	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Здание, общей площадью 44 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1158, расположенное по адресу: г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 5	Блок-бокс 46-9	180611	12 823,00
Здание, общей площадью 65,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1159, расположенное по адресу: г. Москва, ул Касаткина, д. 3, стр. 6	Корпус № 6	240322	35 276,00
Здание, общей площадью 122,2 кв.м., кадастровый	Гараж	180612	35 276,00

Наименование объекта оценки	Наименование объекта недвижимости по данным бух. учета (и инвентаризации)	Инв. №	Остаточная балансовая стоимость, руб.
номер 77:02:0019010:1162, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 13			
Здание, общей площадью 59,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1161, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 11	Корпус № 11	240319	51 206,00
Здание, общей площадью 265,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1160, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 7	Корпус № 7	240321	99 953,00
Отдельно стоящее сооружение-ангар. Назначение складское. Не зарегистрировано.	Арочное сооружение Ангар	1924	99 953,00
Здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1155, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 2	Корпус лабораторный № 2а	180609	142 989,00
Здание, общей площадью 1 643,90 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1156, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 3	Корпус № 3	180608	979 221,00
Здание, общей площадью 5 625,80 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1154, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1.	Здание института	296	2 784 349,97
Здание, общей площадью 335,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0019010:1157, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 4	Корпус лабораторный № 1	1919	4 844 204,00

**В соответствии со справкой о балансовой стоимости объектов недвижимого имущества «Данные о первоначальной балансовой стоимости отсутствуют в распоряжении конкурсного управляющего, в связи с неполной передачей ему документов должника».*

5. Вид определения стоимости: рыночная стоимость.

6. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки как единого лота.

7. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стартовой цены реализации объекта оценки в ходе конкурсного производства на аукционе (торгах).

8. Дата оценки: «01» июля 2019 года.

9. Срок проведения оценки: не позднее «03» июля 2019 г.

10. Ограничения, обременения, сервитуты, статус, права третьих лиц на объекты оценки или его части: Часть помещений в составе комплекса имущества сдана в краткосрочную аренду.

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценка выполняется на основании сведений, содержащихся в предоставленных Заказчиком документах, переданных Заказчиком по электронной почте. Расчеты выполнить с учетом предположения, что сведения, содержащиеся в предоставленных документах, соответствуют действительности.
- Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверна. Ответственности Оценщика за ее неточность не предусматривается.
- Оценка является рекомендацией для принятия решения о стоимости объекта оценки и может быть использована в течение шести месяцев с даты составления отчета.
- Оценка производится с учетом предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, не указанных в представленных Заказчиком документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.
- Оценка проводится без выезда специалиста –оценщика для осмотра объекта оценки, по данным и фотографиям, предоставляемым Заказчиком оценки данных. Оценщик не несет ответственности за неточность предоставленных Заказчиком данных.
- Отчет может быть использован лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста отчета.
- Оценка проводится без учета обременений в виде наличия краткосрочных договоров аренды по часть помещений в составе имущественного комплекса.

- Результат оценки представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Результат оценки представить в российских рублях, без учета НДС, с округлением до ста тысяч рублей.
- Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.
- Иные допущения и ограничения, выявленные оценщиком в ходе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки, должны быть указаны в допущениях Отчета об оценке.

12. Требования к отчету об оценке. Соответствие требованиям:

Отчет должен соответствовать требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 123-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 137-ФЗ, от 05.01.2007 N 13-ФЗ, от 18.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 106-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 385-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 25.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 53-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 15.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 173-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 13-П);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7) утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами НП СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в последней действующей редакции.

Исполнитель

Генеральный директор



Рудич В.П.

Заказчик

Конкурсный управляющий

Юрченко Е.В.

М.П.

Приложение №2

Информационно-аналитические материалы, использованные в оценке

Затратный подход

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 25

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,2%	12,9%	23,5%
2	Тамбов	18,2%	13,1%	23,3%
3	Москва	18,5%	12,7%	24,4%
4	Нижний Новгород	18,6%	13,1%	24,1%
5	Хабаровск	17,9%	12,7%	23,0%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	18,2%	12,7%	23,8%
8	Воронеж	18,0%	13,1%	22,9%
9	Краснодар	17,5%	13,9%	21,0%

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 26

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,2%	14,0%	26,3%
2	Тамбов	19,6%	13,1%	26,1%
3	Москва	21,6%	15,2%	28,0%
4	Нижний Новгород	20,0%	14,0%	28,0%
5	Хабаровск	19,9%	15,1%	24,6%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	20,8%	15,0%	26,5%
8	Воронеж	20,5%	15,5%	25,4%
9	Краснодар	19,5%	13,3%	25,8%

ОФИСЫ

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ		Этажность: от 2 до 4 - Высота, м: до 3,3		КС-1													
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
Высота этажа до 3,5 м		ОСОБНОСТНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассивные плиты															
Остальные обязанности строителя принимать согласно классификатору качества зданий КО ИВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
№03.03.000.0051	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	27 389											
№03.03.000.0052	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	18 702											
№03.03.000.0053	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / Бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	12 641											
№03.03.000.0054	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / Бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	8 528											
№03.03.000.0055	644,7 428,0 1496,8 1163,3 1201,4 1187,7 1384,2 4171,8 4084,7 891,5 1046,8 4408,7 884,3 3501,6 140,3 1214 2718,2 2,31% 1,51% 2,48%	4,26% 4,39% 4,13%	4,27% 25,28% 14,62% 2,92%	2,11%	16,10%	8,03%	32,78%	0,31%	0,44%	100,00%							
№03.03.000.0052	644,7 428,0 1496,8 874,1 1201,4 682,6 1038,2 2058,8 2054,8 891,5 1068,0 2936,1 417,2 2188,5 110,9 110,5 1870,0 2,41% 2,29%	4,80%	4,42%	4,63%	4,55%	37,35%	12,71%	4,20%	4,30%	15,72%	2,23%	11,70%	0,63%	0,62%	100,00%		
№03.03.000.0053	644,7 428,0 1496,8 582,8 1201,4 227,5 449,4 134,3 697,3 891,5 1124,4 1895,4 228,1 1795,8 95,5 101,1 1284,2 1,79%	3,19%	12,68%	6,41%	8,52%	3,80%	3,61%	6,00%	5,28%	6,34%	4,81%	15,10%	2,23%	12,85%	0,74%	0,82%	100,00%
№03.03.000.0054	574,8 382,2 902,8 388,59 1001,10 151,89 302,80 554,21 333,72 630,87 241,61 1304,26 139,04 875,40 40,15 50,36 852,82 4,75%	4,64%	11,70%	4,96%	11,74%	3,28%	2,61%	6,32%	3,91%	7,74%	4,70%	15,12%	7,83%	10,27%	0,71%	0,59%	100,00%

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ		Этажность: от 2 до 4 - Высота, м: до 3,3		КС-2												
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
Высота этажа до 3,5 м		ОСОБНОСТНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассивные плиты														
Остальные обязанности строителя принимать согласно классификатору качества зданий КО ИВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
№03.03.000.0055	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	25 013										
№03.03.000.0056	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	17 078										
№03.03.000.0057	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / Бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	11 541										
№03.03.000.0058	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / Бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Чел/м	руб. на 1 м³	7 722										
№03.03.000.0055	588,6 1607,7 1666,4 1246,5 1038,7 1267,2 3814,4 3636,1 731,7 1777,4 4626,0 761,7 3196,2 321,2 316,8 2501,2 2,32%	4,42%	4,26%	4,84%	4,15%	3,07%	15,20%	14,62%	2,93%	2,71%	16,09%	2,29%	12,79%	0,89%	0,44%	100,00%
№03.03.000.0056	588,6 1607,7 799,8 1246,5 1038,7 395,4 1907,2 1828,1 731,7 1523,4 2482,2 340,9 1995,2 101,0 104,2 1797,4 2,43%	4,41%	4,68%	7,31%	3,65%	3,27%	11,17%	10,78%	4,20%	4,52%	15,71%	2,27%	11,71%	0,59%	0,62%	100,00%
№03.03.000.0057	588,6 1607,7 531,2 1246,5 207,7 422,4 742,9 409,4 731,7 1015,4 1788,9 233,9 1395,6 86,8 92,3 1314,2 1,50%	7,97%	4,62%	10,87%	7,87%	3,64%	6,61%	3,28%	6,34%	8,80%	15,20%	2,20%	12,64%	0,70%	0,81%	100,00%
№03.03.000.0058	525,53 1071,39 355,47 1108,70 116,48 281,60 508,58 304,69 603,45 677,08 1192,59 126,59 791,80 52,12 46,15 2721,99 4,81%	13,89%	4,60%	13,45%	2,79%	3,62%	6,39%	3,95%	7,80%	8,77%	13,44%	1,64%	16,34%	0,67%	0,67%	100,00%

Углубленные показатели стоимости строительства

Оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества, по адресу: г. Москва, ул. Касаткина, дом 3.

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016 для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ														Этажность: 1/2 • Высота, м: 4,4				КС-1									
ОПИСАНИЕ:														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / оштукатуренный камень / Бетонные блоки / железобетонные													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													
ФОНДАМЕНТЫ — Буттовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный														КРОУВЛЯ — Железная, асбестоцементная и черепичная						ПОЛЫ — Деревянные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
№ОЗ.06.910.0018														до 1000				Бюджет		руб. на 1 м ³		7 573					
№ОЗ.06.910.0019														до 2000				Бюджет		руб. на 1 м ³		6 914					
№ОЗ.06.910.0020														до 3000				Бюджет		руб. на 1 м ³		6 585					
№ОЗ.06.910.0021														до 5000				Бюджет		руб. на 1 м ³		5 967					
ИНДИКАТОР	КАЧЕСТВО	КОЭФФИЦИЕНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОКРЫТИЯ	ПОЛЫ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ									
№ОЗ.06.910.0018	385,49	5,07%	2121,79	1134,21	383,52	737,16	680,38	380,49	226,90	900,29	157,19	435,32	95,12	757,28													
№ОЗ.06.910.0019	343,82	4,97%	1935,14	1039,10	278,10	491,28	421,93	543,82	208,59	823,04	146,11	395,02	87,86	491,584													
№ОЗ.06.910.0020	325,29	4,97%	184,56	987,91	263,22	654,40	592,52	329,29	197,50	782,77	130,64	176,86	84,22	458,488													
№ОЗ.06.910.0021	299,87	5,07%	2608,29	892,78	237,80	596,15	537,70	299,87	179,35	709,79	124,53	343,82	76,90	590,93													

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ														Этажность: 1/2 • Высота, м: 4,4				КС-7									
ОПИСАНИЕ:														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / деревянные													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные													
ФОНДАМЕНТЫ — Буттовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный														КРОУВЛЯ — Деревянные строганые / кровельная сталь / асбестоцементные листы / черепица						ПОЛЫ — Деревянные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
№ОЗ.06.910.0022														до 2000				Бюджет		руб. на 1 м ³		8 128					
ИНДИКАТОР	КАЧЕСТВО	КОЭФФИЦИЕНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОКРЫТИЯ	ПОЛЫ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ										
№ОЗ.06.910.0022	408,24	5,09%	1544,41	487,84	630,38	487,84	291,58	1300,21	731,58	243,79	865,12	276,70	317,31	84,89	832,91												

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ														Этажность: 3/4 • Высота, м: 4,4				КС-1									
ОПИСАНИЕ:														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / оштукатуренный камень / Бетонные блоки / железобетонные													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													
ФОНДАМЕНТЫ — Буттовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный														КРОУВЛЯ — Железная, асбестоцементная и черепичная						ПОЛЫ — Деревянные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
№ОЗ.06.910.0023														до 5000				Бюджет		руб. на 1 м ³		6 260					
№ОЗ.06.910.0024														до 10010				Бюджет		руб. на 1 м ³		5 817					
№ОЗ.06.910.0025														до 20010				Бюджет		руб. на 1 м ³		5 089					
ИНДИКАТОР	КАЧЕСТВО	КОЭФФИЦИЕНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОКРЫТИЯ	ПОЛЫ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ										
№ОЗ.06.910.0023	314,78	5,07%	1752,52	772,99	936,71	248,69	625,30	563,48	314,78	186,60	746,46	131,78	358,34	80,59	6209,31												
№ОЗ.06.910.0024	292,42	5,07%	1627,99	879,63	234,17	381,43	323,18	292,42	175,72	691,18	120,90	332,92	73,34	5817,02													
№ОЗ.06.910.0025	255,96	5,07%	1423,20	760,98	294,76	308,25	457,46	255,96	153,57	603,77	106,00	292,62	65,71	5088,90													

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2017 для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2017

ЗДАНИЯ ПРОЧИХ ПРОИЗВОДСТВ МЕДИЦИНСКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ														Этажность: от 3 до 7				КС-1									
ОПИСАНИЕ:														ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонные / бетонные / железобетонные														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Паркетные железобетонные						КРОУВЛЯ — Металлическая							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
№ОЗ.05.000.0026																		Бюджет		руб. на 1 м ³		4 593					
ИНДИКАТОР	КАЧЕСТВО	КОЭФФИЦИЕНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОКРЫТИЯ	ПОЛЫ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ										
№ОЗ.05.000.0026	493,63	4,01%	1102,84	184,33	1102,84	493,63	178,00	320,21	220,60	297,05	72,52	54,39	54,39	499,04													
№ОЗ.05.000.0024	401,80	4,01%	245,91	4,07%	24,07%	10,00%	2,07%	2,07%	4,07%	4,07%	1,55%	1,18%	2,18%	100,00%													

ЗДАНИЯ ПРОЧИХ ПРОИЗВОДСТВ МЕДИЦИНСКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ														Этажность: от 2 до 3				КС-1									
ОПИСАНИЕ:														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Паркетные железобетонные													
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные														КРОУВЛЯ — Металлическая													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
№ОЗ.05.000.0025																		Бюджет		руб. на 1 м ³		3 538					
ИНДИКАТОР	КАЧЕСТВО	КОЭФФИЦИЕНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОКРЫТИЯ	ПОЛЫ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ										
№ОЗ.05.000.0025	331,83	15,07%	991,14	893,50	707,09	423,05	142,00	247,28	211,52	36,26	69,50	54,39	54,39	3538,00													
№ОЗ.05.000.0023	263,03	15,07%	56,09%	1,96%	10,98%	11,60%	4,07%	7,00%	2,80%	1,02%	7,86%	1,51%	3,51%	100,00%													

ЗДАНИЯ ПРОЧИХ ПРОИЗВОДСТВ МЕДИЦИНСКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ														Этажность: 1				КС-1									
ОПИСАНИЕ:														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														КРОУВЛЯ — Металлическая													
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные														КРОУВЛЯ — Металлическая													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
№ОЗ.05.000.0024																		Бюджет		руб. на 1 м ³		2 176					
ИНДИКАТОР	КАЧЕСТВО	КОЭФФИЦИЕНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОКРЫТИЯ	ПОЛЫ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ	ПОДЪЕМНЫЕ										
№ОЗ.05.000.0024	847,90	15,67%	827,96	32,06%				992,83	108,79	129,84	108,78	49,44	45,33	45,33	2176,83												
№ОЗ.05.000.0023	847,90	15,67%	32,06%					76,00%	5,00%	5,67%	3,00%	2,70%	2,08%	2,08%	100,00%												

323

3.5.

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

291

RIGEL Для получения печатного документа нажмите на логотип на заднем плане.
 Не дату оценки и правитель только изобразил по КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2017 323 * Отличающийся параметр в группе

уровня цен на 01.01.2016



Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применяется поправка на индекс на КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2017

СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНЫЕ													Высота, м: 5,85	КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / Губчатый														
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОБЕШКОЙ — Карпачево и шпательбетон														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Общественно-бытовое														
СПОСОБЫ, ВОЗДУШНЫЕ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Поклонение — 0,30%, вентиляция — 1,4%														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
КС.13.000.6306	773		Бетон	руб. на 1 м³	6 998									
КС.13.000.6307	756		Бетон	руб. на 1 м³	2 892									
КС.13.000.6308	743		Бетон	руб. на 1 м³	5 325									
КС.13.000.6309	708		Бетон	руб. на 1 м³	4 482									
КС.13.000.6310	7770		Бетон	руб. на 1 м³	3 552									
СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНЫЕ <td>Высота, м: 5,85</td> <td>КС-2</td>													Высота, м: 5,85	КС-2
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / Губчатый														
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОБЕШКОЙ — Карпачево и шпательбетон														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные														
СПОСОБЫ, ВОЗДУШНЫЕ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Поклонение — 0,54%, вентиляция — 2,14%														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
КС.13.000.6311	716		Бетон	руб. на 1 м³	7 673									
КС.13.000.6312	716		Бетон	руб. на 1 м³	7 035									
КС.13.000.6313	703		Бетон	руб. на 1 м³	6 561									
КС.13.000.6314	7170		Бетон	руб. на 1 м³	4 307									
КС.13.000.6315	7180		Бетон	руб. на 1 м³	2 964									
СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНЫЕ <td>Высота, м: 5,85</td> <td>КС-2</td>													Высота, м: 5,85	КС-2
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / Губчатый														
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОБЕШКОЙ — Карпачево и шпательбетон														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные														
СПОСОБЫ, ВОЗДУШНЫЕ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Поклонение — 0,54%, вентиляция — 2,14%														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
КС.13.000.6316	716		Бетон	руб. на 1 м³	7 673									
КС.13.000.6317	716		Бетон	руб. на 1 м³	7 035									
КС.13.000.6318	703		Бетон	руб. на 1 м³	6 561									
КС.13.000.6319	7170		Бетон	руб. на 1 м³	4 307									
КС.13.000.6320	7180		Бетон	руб. на 1 м³	2 964									

ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5	КС-4
ОПИСАНИЕ:														
Высота этажа до 3,5 м														
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонный														
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выключены пассажирские лифты														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
но03.03.000.0075	от 22225 до 29825	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	32 461									
но03.03.000.0076	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	24 571									
но03.03.000.0077	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	16 439									
но03.03.000.0078	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	11 085									
ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ <td>Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5</td> <td>КС-5</td>													Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5	КС-5
ОПИСАНИЕ:														
Высота этажа до 3,5 м														
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонный														
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выключены пассажирские лифты														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
но03.03.000.0079	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	33 774									
но03.03.000.0080	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	25 565									
но03.03.000.0081	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	17 104									
но03.03.000.0082	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	11 533									
ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ <td>Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5</td> <td>КС-5</td>													Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5	КС-5
ОПИСАНИЕ:														
Высота этажа до 3,5 м														
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонный														
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выключены пассажирские лифты														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
но03.03.000.0079	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	33 774									
но03.03.000.0080	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	25 565									
но03.03.000.0081	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	17 104									
но03.03.000.0082	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	11 533									
ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ <td>Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5</td> <td>КС-5</td>													Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5	КС-5
ОПИСАНИЕ:														
Высота этажа до 3,5 м														
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
ФОНДАМЕНТЫ — Железобетонный														
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выключены пассажирские лифты														
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
но03.03.000.0079	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	33 774									
но03.03.000.0080	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	25 565									
но03.03.000.0081	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	17 104									
но03.03.000.0082	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	Лифт	руб. на 1 м³	11 533									

126

3.13.

126

* Оптимизация параметра в формуле

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и ослонных блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины			
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов		
Класс конструктивных систем											
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район											
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,066	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205	
Республика Коми (север Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594	
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	0,901	0,902	0,981	0,988	
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416	
Северо-Западный район											
г.Санкт-Петербург	1,172	1,197	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164	
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119	
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962	
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,798	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873	
Центральный район											
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,887	0,878	0,859	0,814	
Владимирская область	0,909	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002	
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974	
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969	
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794	
г.Москва	1,291	1,287	1,467	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380	
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160	

2
Строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

65

2.2.5 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2017 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2017 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и ослонных блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины			
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов		
Класс конструктивных систем											
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район											
Республика Карелия *	1,106	1,002	1,093	1,127	1,052	1,036	1,081	1,047	1,099	1,196	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,191	1,064	1,181	0,933	1,099	1,111	1,121	1,116	1,124	1,168	
Республика Коми (север Полярного круга)	1,451	1,297	1,440	1,138	1,340	1,354	1,366	1,360	1,370	1,423	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,233	1,028	1,239	1,082	1,107	1,116	1,127	1,103	1,135	1,269	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,500	1,251	1,507	1,317	1,348	1,359	1,372	1,343	1,382	1,545	
Вологодская область	1,008	0,888	0,962	0,899	0,933	0,936	0,959	0,976	0,958	0,957	
Мурманская область *	1,396	1,238	1,435	1,110	1,307	1,318	1,326	1,295	1,333	1,372	
Северо-Западный район											
г.Санкт-Петербург	1,155	1,104	1,228	0,954	1,159	1,158	1,162	1,166	1,149	1,127	
Ленинградская область	1,140	1,028	1,243	0,856	1,082	1,101	1,105	1,095	1,098	1,084	
Новгородская область	0,867	0,802	0,840	0,860	0,913	0,945	0,948	0,949	0,943	0,932	
Псковская область	0,835	0,748	0,769	0,785	0,773	0,791	0,811	0,843	0,845	0,846	
Центральный район											
Брянская область	0,820	0,802	0,760	0,781	0,791	0,828	0,830	0,856	0,840	0,789	
Владимирская область	0,955	0,912	0,885	0,847	0,879	0,915	0,907	0,914	0,901	0,971	
Ивановская область	1,025	0,917	0,948	0,919	0,919	0,922	0,928	0,951	0,964	0,944	
Калужская область	0,950	0,870	0,951	0,782	0,909	0,929	0,927	0,941	0,946	0,938	
Костромская область	0,800	0,718	0,726	0,692	0,752	0,779	0,792	0,820	0,778	0,769	
г.Москва	1,271	1,250	1,450	1,002	1,316	1,329	1,340	1,272	1,375	1,336	
Московская область	1,121	1,143	1,180	1,079	1,157	1,147	1,168	1,147	1,142	1,124	

2
Строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2.1. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.04.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика выпуска 2018 г.» показатели справочника уножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы В.2.1)

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелко-стенных ячеистых и спонтовых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные конструктивные цпи (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,008	0,901	0,953	1,068	0,938	0,929	0,939	0,941	0,994	1,087
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,092	0,965	1,041	0,888	0,989	1,005	1,000	1,010	1,024	1,069
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,331	1,176	1,269	1,082	1,206	1,225	1,219	1,231	1,249	1,303
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,135	0,939	1,097	1,029	1,003	1,015	1,011	1,004	1,037	1,163
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,381	1,143	1,335	1,253	1,221	1,235	1,230	1,222	1,262	1,416
Вологодская область	0,923	0,804	0,863	0,853	0,839	0,844	0,855	0,883	0,871	0,877
Мурманская область *	1,289	1,136	1,283	1,063	1,189	1,202	1,195	1,184	1,221	1,266
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,093	1,023	1,114	0,918	1,067	1,067	1,059	1,076	1,062	1,054
Ленинградская область	1,049	0,936	1,100	0,817	0,980	1,000	0,991	0,996	1,000	1,002
Новгородская область	0,888	0,818	0,829	0,817	0,823	0,853	0,846	0,859	0,864	0,856
Псковская область	0,766	0,678	0,679	0,745	0,697	0,714	0,725	0,764	0,775	0,775
Центральный район										
Брянская область	0,755	0,726	0,671	0,740	0,710	0,745	0,739	0,772	0,768	0,722
Владимирская область	0,881	0,835	0,791	0,810	0,801	0,834	0,818	0,835	0,843	0,894
Ивановская область	0,929	0,819	0,830	0,868	0,814	0,821	0,816	0,849	0,869	0,858
Калужская область	0,877	0,794	0,846	0,745	0,825	0,845	0,834	0,857	0,874	0,864
Костромская область	0,730	0,649	0,640	0,657	0,676	0,703	0,707	0,741	0,711	0,706
г.Москва	1,143	1,126	1,273	0,950	1,171	1,186	1,184	1,141	1,235	1,206

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикована: 12.04.2019 г.)

Источники прибыли: полученной в результате продажи вновь построенного объекта, а вложения в строительство этого объекта средствами (без учета затрат на приобретение земельного участка); прибыль инвестора (директора, застройщика, подрядчика); прибыль инвестора на вложенный капитал; прибыль подрядной или генеральной организации, выполняющей строительные работы; экономическая эффективность капиталов вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (объектов, инвесторов, их представителей), пользователей сайта «Статриелт» на основе фактических рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Период времени	Вариант расчета	Среднее значение
1	Жилая застройка	0,08	0,12	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,09
3	Склады и другие объекты складного назначения	0,08	0,12	0,10
4	Складские помещения и здания	0,08	0,12	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,07	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,16	0,09

Доходный подход

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > СВАО > Алексеевский > метро Алексеевская > улица Павла Корчагина

вчера, 18:27 > 133 прометра, 1 за сегодня

Офис (В), 577 м²

Бизнес-центр «Павла Корчагина 2»
Москва, СВАО, р-н Алексеевский, ул. Павла Корчагина 2 На карте
Алексеевская 15 мин. пешком

577 м² Площадь 1 из 4 Этаж Свободно В Класс

Дет: 35498руб. Вамину вниманию предлагается 4-х этажное офисное здание площадью 2 532 кв. м. Вблизи объекта расположены такие крупные транспортные автомагистрали, как Третье Транспортное Кольцо.

601 042 Р/мес. +

12 500 Р за м² в год.

ИРБО
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 379 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

ЖК премиум-класса «Росадиция Архитектурное»
Средняя этаж от 72 до 95 м². Офисы от 40 до 2000 м². Полторы от 4 м. Высокий потолочный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Коммерческие помещения от 150 000 руб./м²
Продажа помещений на 5-м этаже в ЖК «Солнечный». Выгодная инвестиция на этапе строительства – помещения от 30 м². Большая площадь от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей
+7 (495) 125-13-28

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > СВАО > Алексеевский > Староалексеевская улица

вчера, 23:45 > 488 прометра, 9 за сегодня

Офис (В), 57,7 м²

Бизнес-центр «на ул. Староалексеевская, 7»
Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Староалексеевская ул., 7 На карте
Алексеевская 9 мин. пешком

57,7 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно В Класс

60 105 Р/мес. +

12 500 Р за м² в год.

ИРБО
Виктор Суздальцев
Мобилтрансстрой
Нет отзывов
Еще 7 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

ЖК премиум-класса «Росадиция Архитектурное»
Средняя этаж от 72 до 95 м². Офисы от 40 до 2000 м². Полторы от 4 м. Высокий потолочный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Аренда недвижимости от АББ
Панорамы на первом этаже.
Особый код. Встречное остекление.
+7 (495) 499-78-62

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > СВАО > Алексеевский > 3-я Мылтиская улица

19 мин. 09:37 > 59 прометра, 2 за сегодня

Офис (В), 56 м²

офисно-складском комплексе «Маяк-Н (Строение 47)»
Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мылтиская ул., 16С47 На карте
Алексеевская 9 мин. пешком Ремская 22 мин. пешком ВДНХ 26 мин. пешком

56 м² Площадь 5 из 13 Этаж Свободно В Класс

60 667 Р/мес. +

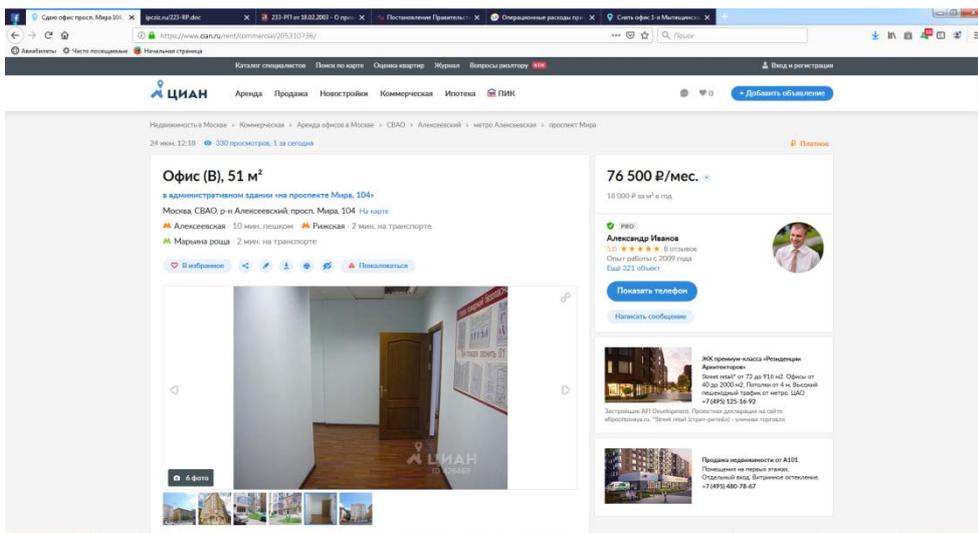
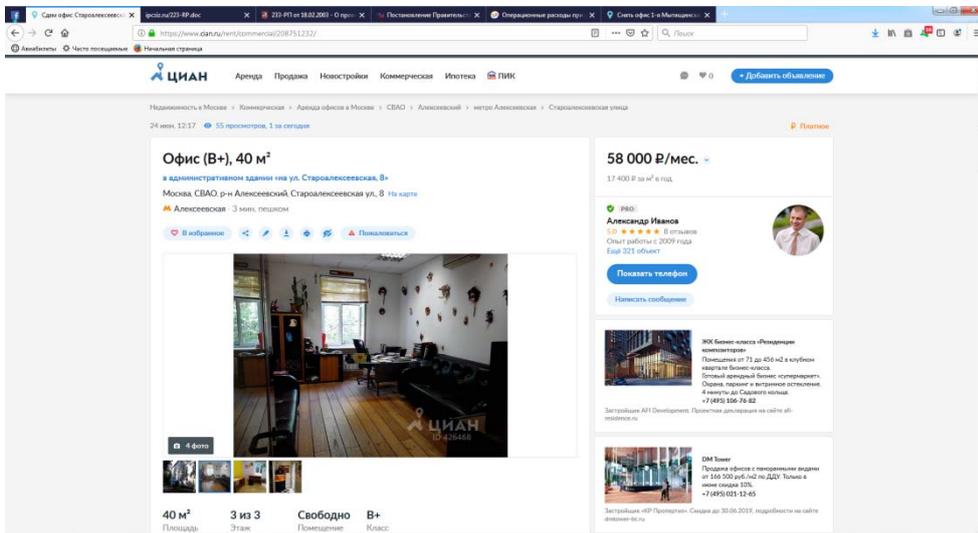
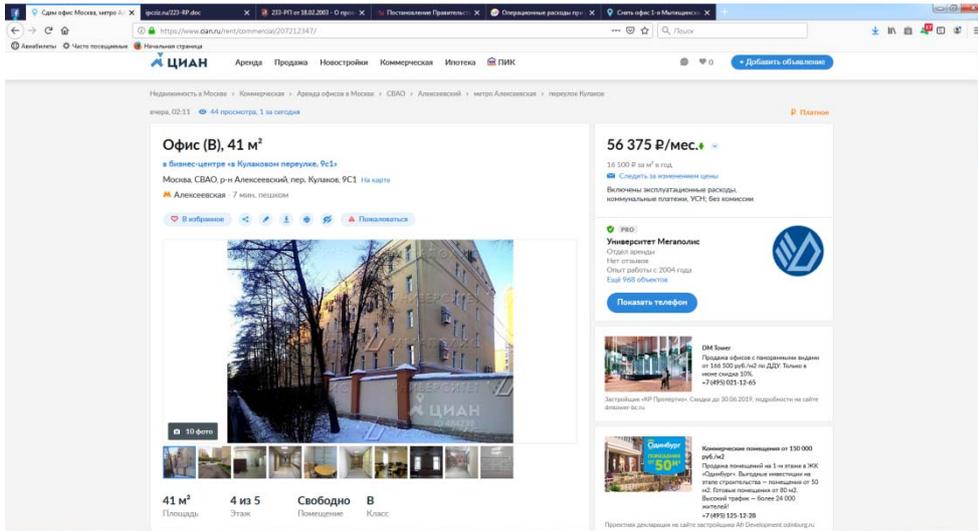
13 000 Р за м² в год.

ИРБО
Татьяна Кондрашова
Канал-Н
Нет отзывов
Еще 2 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Росадиция Архитектурное»
Планировка от 71 до 450 м² в клубном формате бизнес-класса.
Особый архитектурный бизнес-центр/офисы. Спальни, кухни и ванные остекленные. 4 комнаты для Сафари и кухни.
+7 (495) 125-16-92

ЖК премиум-класса «Росадиция Архитектурное»
Средняя этаж от 72 до 95 м². Офисы от 40 до 2000 м². Полторы от 4 м. Высокий потолочный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92



Офис (В), 17 м²
в офисном здании «на ул. Ярославская, 21А»
Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Ярославская ул., 21А На карте
ВДХК - 11 мин. пешком

26 503 Р/мес.
18 700 Р за м² в год

ИРД: **Плюс Капитал**
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Есть 4 объекта

17 м² Площадь
2 из 3 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Офис (В), 49,7 м²
в административном здании «на проспекте Мира, 104»
Москва, СВАО, р-н Алексеевский, просп. Мира, 104 На карте
Алексеевская - 7 мин. пешком Рязанская - 2 мин. на транспорте
Мякининская - 9 мин. на транспорте

78 692 Р/мес.
19 000 Р за м² в год

ИРД: **ИнвестКонтактСервис**
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года

49,7 м² Площадь
4 из 9 Этаж
Занято до июня 2019 Помещение
В Класс

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - это значения цены сделки к цене предложенной коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Статриелт**, проведенного за истечший квартал

№	Объекты	Наименьший коэффициент	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисные и другие общественные помещения в здании, в том числе деловых центров (СДЦ) с земельным участком	0,91	0,90	0,90
3	Сельскохозяйственные помещения в здании с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений в здании с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельных участках с/х назначения и в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктурой	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком, в зависимости от плотности застройки и инженерно-коммунального назначения объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексные объекты, представляющие собой здания, строения и сооружения на земельном участке	0,80	0,95	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисные и другие общественные помещения в здании	0,91	0,90	0,90
10	Сельскохозяйственные помещения в здании с земельным участком	0,91	0,90	0,90
11	Производственных помещений в здании с земельным участком	0,88	0,97	0,93

01.04.2019

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

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

36

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

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

79

Справочная информация: "Ключевая ставка и процентная ставка рефинансирования (учетная ставка), установленные Банком России" (Материал подготовлен специалистами КонсультантПлюс по данным Банка России)

2. Ключевая ставка, установленная Банком России

Ключевая ставка - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора. Является основным индикатором денежно-кредитной политики. Была введена Банком России 13 сентября 2013 года.

Срок, с которого установлена ставка<*>	Размер ключевой ставки (% годовых)	Документ, в котором сообщена ставка
с 17 июня 2019 г.	7,50	Информация Банка России от 14.06.2019
с 17 декабря 2018 г.	7,75	Информация Банка России от 14.12.2018
с 17 сентября 2018 г.	7,50	Информация Банка России от 14.09.2018
с 26 марта 2018 г.	7,25	Информация Банка России от 23.03.2018
с 12 февраля 2018 г.	7,50	Информация Банка России от 09.02.2018

<*> Заседания Совета директоров Банка России по вопросам денежно-кредитной политики проходят по пятницам. И в случае принятия решения об изменении ключевой ставки с понедельника следующей недели после решения измененная ключевая ставка вступает в силу (Письмо Банка России от 19.07.2017 N 20-ОЗ/15938).

Приложение №3. Копии документов Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

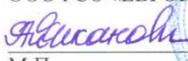
страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности СПФ/18/ГОоц№101040

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в Директора филиала Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 04-0101/2018 от «29» декабря 2017 года, с одной стороны и ООО «Северо-западное проектно-экспертное бюро+» (далее - Страхователь) в лице Генерального директора Рудича Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 166 от «20» августа 2018 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
4. Франшиза	не установлена
5. Страховой тариф	0,06%
6. Страховая премия	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «01» октября 2018 г. по «30» сентября 2019 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «01» октября 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№ 101040 от «01» октября 2018 г.
10. Страховщик	Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629 Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глиники, дом 7, этаж 2 пом.9 Банковские реквизиты: р/с 40701810200060000102 ОАО Банк ВТБ г. Москва, БИК 044525187, К/с 30101810700000000187
11. Страхователь	190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.60, литер В, офис 307 ИНН 7838507521 КПП 783801001 ОКПО 44318312 ОКВЭД 70.22 расчетный счет: 40702810900000000893 в ЭКСИ-Банк (АО), г. Санкт-Петербург, корп./счт: 30101810400000000889 БИК: 044030889
12. Дата выдачи полиса	« 01 » октября 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» октября 2018 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

/Чеканов А.И./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Генеральный директор ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро+»

/ Рудич В.П./
М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/19/ГОоц№101430**

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018 г., с одной стороны и Рудич Владимир Петрович (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,35%
6. Страховая премия	3 500,00 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «04» марта 2019 г. по «03» марта 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «01» марта 2019 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/19/ГОоц№101430 от 01.03.2019 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Стачек , д.67, к.1, кв. 48
12. Дата выдачи полиса	«01» марта 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

“Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности” от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
 /А.И. Чеканов/

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Рудич Владимир Петрович
 /В.П. Рудич /





Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс: (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к Договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности СПФ/19/ГОоц№101430 от «01» марта 2019 г.

г. Санкт-Петербург

«01» июля 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №01-0101\2019 от 28.12.2018г., с одной стороны, и

Рудич Владимир Петрович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», паспорт серия 4007 №421149 выдан ТП №27 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Кировском районе г. Санкт-Петербург, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

На основании письма Страхователя от 28.06.2019 стороны пришли к соглашению внести изменения в пункты Договора страхования (Страхового полиса) ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности СПФ/19/ГОоц№101430 от «01» марта 2019 г. (далее – Договор) в следующей редакции:

1. В связи с увеличением страховой суммы по договору страхования с 01.07.2019г. по 03.03.2020г., пункт 2.8 Договора читать в следующей редакции: «2.8. По настоящему договору устанавливается страховая сумма по каждому страховому случаю в следующих размерах: Страховая сумма по договору страхования: **100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.**»
2. В результате увеличения страховой суммы страховая премия по настоящему договору страхования увеличивается на **23 013 (Двадцать три тысячи тринадцать) рублей 00 копеек** и составляет **26 513 (Двадцать шесть тысяч пятьсот тринадцать) рублей 00 копеек**. Страховую премию, подлежащую доплате в размере **23 013 (Двадцать три тысячи тринадцать) рублей 00 копеек**, перечислить на расчетный счет Страховщика по следующим реквизитам:
Санкт-Петербургский филиал ООО РСО "ЕВРОИНС".
Адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113-115, лит. Б.
ИНН / КПП: 7714312079 / 784043001
БИК 044030790
Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург
К/с 30101810900000000790
3. Все остальные пункты Договора (Страхового полиса) остаются без изменения.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
5. Настоящее Дополнительное Соглашение вступает в силу с момента его оплаты, но не ранее «01» июля 2019 г., и является неотъемлемой частью Договора страхования СПФ/19/ГОоц№101430 от «01» марта 2019 г.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала

Чеканов А. И.
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Рудич В.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006423-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рудичу Владимиру Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0225 от 20.11.2012

РУДИЧ
Владимир Петрович

ИНН: 780501014766
ИНН/Паспортные данные

является действительным членом
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В.В.Жуковский

Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65
Info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№0384

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

_____ Рудич Владимира Петровича

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

о том, что _____ Рудич Владимир Петрович

_____ (ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным №0225.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01.02.2019 года

Дата составления выписки 04.02.2019 года

Директор



А.Н. Луняк



**СОЮЗ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»**

194100, Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, дом 15, лит «А»
т.т.: (812) 454-55-36, 454-55-37, www.sross.ru, E-mail: sross@rambler.ru

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 274
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА СОЮЗА**

г. Санкт-Петербург

25 июня 2019 г.

Все члены Совета Союза надлежащим образом извещены о повестке дня Совета, доведена необходимая информация для принятия решений.

В проведении Совета Союза приняли участие:

- АГЛИНИШКЕНЕ Светлана Анатольевна;
- АЗБИЛЬ Игорь Григорьевич;
- БАБЕНКО Иван Владимирович;
- ГЕРАСИМЕНКО Валерия Вячеславовна;
- ЗОЛОТОВ Владимир Васильевич;
- МАЛИНЕН Ирина Николаевна;
- НОВИЦКАЯ Татьяна Борисовна;
- ПУШНОВА Екатерина Сергеевна;
- СОБОЛЬ Александр Михайлович;
- СМИРНОВ Олег Германович;
- ТИХОВ Сергей Анатольевич;
- ЧАЩИН Сергей Михайлович.

Кворум для принятия решений Совета Союза имеется.

Повестка дня:

Аккредитация организаций при Союзе.

По вопросу повестки дня

Постановили:

В соответствии с Положением о порядке аккредитации организаций и предпринимателей при Союзе АУ «СРО СС»:

А. Аккредитовать при Союзе АУ «СРО СС»:

- ООО "Северо-Западное проектно-экспертное бюро+" (САНКТ-ПЕТЕРБУРГ) - по виду деятельности: оценка, по 24.06.2020.

В. ВНЕСТИ указанных лиц в реестр организаций и предпринимателей, аккредитованных при Союзе АУ «СРО СС».

Голосовали: «ЗА» - Единогласно.

Председатель Совета



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОБ АККРЕДИТАЦИИ ПРИ СОЮЗЕ АРБИТРАЖНЫХ
УПРАВЛЯЮЩИХ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»

**Выдано: ООО "Северо-Западное
проектно-экспертное бюро+"**

в том, что вышеуказанная организация на основании протокола Совета Союза № 274 от 25 июня 2019 г. включена в реестр аккредитованных организаций и является уполномоченным по виду деятельности - оценка, в процедурах банкротства, проводимых арбитражными управляющими – членами Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица».

Президент
Союза АУ «СРО СС»



А.М. Соболев

