

ОТЧЕТ №Н-5/2020-32008939046/12А

ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (ЭТАЖ 1, ПОМЕЩЕНИЕ II, КОМНАТЫ 1-3, 5-20), ПЛОЩАДЬЮ 243,4 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0006038:2943, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ТАЛАЛИХИНА, Д. 39

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	КОНТРАКТ № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020 г.; ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №12А к КОНТРАКТУ № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020 г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	02.06.2020 г.
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	02.06.2020 г. – 05.06.2020 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:	05.06.2020 г.
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ
ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:	ГУП «ЦУГИ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА:	ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС»

СТРУКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	10
7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
8.3. Характеристика местоположения объекта оценки.....	13
8.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	18
8.5. Анализ обременений объекта оценки	19
8.6 Имущественные права на объект оценки	19
9. Анализ рынка объекта оценки.....	21
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве	21
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МОСКВЫ	27
9.3.1 Офисно-торговая недвижимость г. Москвы	27
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	46
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	47
9.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	50
9.7. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	58
9.8. Выводы по рынку коммерческой недвижимости Москвы	58
10. Анализ наиболее эффективного использования	60
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	62
11.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	64
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	73
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	74
14. Перечень используемых материалов.....	75
Приложения	76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание		
Номер Отчета об оценке	Отчет № И-5/2020-32008939046/12А		
Основание для проведения оценки	Контракт № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020 г.; Задание на оценку №12А к Контракту № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020 г.		
Объект оценки	Нежилое помещение (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006038:2943, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39		
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право пользования на условиях договора аренды. ¹ Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы ²		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования объектом оценки на условиях аренды, выраженного в виде платежей за объект оценки (руб./год), с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление начальной цены аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению		
Дата оценки	02.06.2020 г.		
Дата осмотра	Без осмотра. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией и фотографиями, предоставленными Заказчиком ³		
Срок проведения оценки	02.06.2020 – 05.06.2020 г.		
Дата составления Отчета	05.06.2020 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Гражданско-правовым договором; • Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может являться рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. 		
Результаты оценки величины арендной платы, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей за объект в год, с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов			
Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006038:2943, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39	Не применялся	3 037 145	Не применялся
Итоговая величина рыночной арендной платы нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39 (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов			
Итоговая величина рыночной арендной платы, руб. в год за весь объект	3 037 145		
Итоговая величина рыночной арендной платы, руб. за кв.м./год	12 478		

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Директор

Я.Н. Альтман

Оценщик

А.А. Стерхов

05.06.2020 г.



¹ Источник информации: Задание на оценку №12А к Контракту № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020 г.

² Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/318336269 от 12.03.2020

³ Источник информации: См. п. 4 «Принятые при проведении оценки допущения» и Задание на оценку №12А к Контракту № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Общая характеристика объекта оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Кадастровый номер: 77:01:0006038:2943, г. Москва, ул. Талалихина, д. 39, (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), общая площадью 243,4 кв. м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН Распоряжение о закреплении ДГИ Позэтажные планы Фотоматериалы
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования на условиях договора аренды, обременения не зарегистрированы.
Имущественные права на объект оценки	Право хозяйственного ведения ГУП «ЦУГИ»
Основание для проведения оценки	Контракт от 07.04.2020 № 5/2020-32008939046
Вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования объектом оценки на условиях аренды, выраженного в виде платежей за объект оценки (руб./год), с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление начальной цены аукциона на право заключения договора аренды
Дата оценки	02.06.2020
Дата осмотра	Без осмотра. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией и фотографиями, предоставленными Заказчиком ⁴
Период проведения оценки	02.06.2020 – 05.06.2020
Дата составления Отчета	05.06.2020
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями. 2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 3. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации. 4. Использование в отчете об оценке фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. 5. При отсутствии фотоматериалов, предоставленных Заказчиком производить работы по оценке без осмотра помещения. 6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 7. Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. 8. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость указана объект недвижимости целиком. 9. Все результаты работ по определению рыночной стоимости объекта оценки могут быть выражены в одном отчете об оценке. <p>Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке</p>
Приложения	Не зарегистрировано

⁴ Источник информации: См. п. 4 «Принятые при проведении оценки допущения» и Задание на оценку №12А к Контракту № 5/2020-32008939046 от 07.04.2020

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. В соответствии с заданием на оценку стоимость объекта оценки определялась на основе Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Наименование	Описание
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол №2 от «03» октября 2016 г.

Источник: составлено Оценщиком

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ПОДГОТОВЛЕН В СООТВЕТСТВИИ СО СЛЕДУЮЩИМИ ДОПУЩЕНИЯМИ:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
- Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный Отчет (далее – «оценщик»), является полномочным представителем оценочной организации Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Расчет производится без учета ограничений/обременений.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Балансовая стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки не предоставлена, однако оценщик считает, что данная информация не влияет на результаты расчетов. Таким образом, оценка проводится без данных по балансовой стоимости оцениваемого недвижимого имущества.
- Данные о наличии коммуникаций Заказчиком не предоставлены. Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, введенное в эксплуатацию. Как известно, готовым к сдаче в эксплуатацию считается такое помещение, которое может функционировать, как нежилое помещение: то есть, к нему подведены все коммуникации – электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, имеется возможность

подъезда⁵. Учитывая вышесказанное, Оценщик исходит из допущения, что оцениваемый объект обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

- Осмотр оцениваемого объекта Оценщиком не производился в связи с тем, что доступ к объекту не был предоставлен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией и фотографиями, предоставленными Заказчиком. Таким образом, Оценщик доверяет предоставленной информации и исходит из допущения, что состояние внутренней отделки оцениваемого помещения – стандартный ремонт. При проведении детального осмотра, в том числе при проведении осмотра внутренних помещений возможно возникновение информации, отличной от ранее предоставленной, в том числе выявление скрытых дефектов, влияющих на достоверность результатов ранее определенных рыночной стоимости, в связи с чем, произведенная оценка признается недействительной и потребуются проведение новых оценочных работ.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

⁵ Источник информации: <https://yourait.ru/drugoe/vvod-nezhilogo-zdanija-v-jekspluataciju-zdanija.html>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты Заказчика представлены ниже в таблице.

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное унитарное предприятие
Полное наименование	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом»
Сокращенное наименование	ГУП «ЦУГИ»
ИНН/КПП	7705059380/772201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037700022975
Дата присвоения ОГРН	14.01.2003
Тел./факс/электронный адрес	+7 (495) 673-15-08, факс 673-15-08, Электронный адрес: info@mosagns.ru
Местонахождение юридического лица	111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д. 12, стр. 6

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма и наименование (полное, сокращенное)	Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» (ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС»)
Юридический адрес (место нахождения)	140000, Московская обл., г. Люберцы, пр-т Гагарина, д. 27/6, пом. 024, офис 1
Фактический адрес	140000, Московская обл., г. Люберцы, пр-т Гагарина, д. 27/6, пом. 024, офис 1
ИНН/КПП	5027023597 / 502701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1035005010820. Дата присвоения – 23.03.2003 г.
Сведения о регистрации юридического лица (дата регистрации до 1 июля 2002 года)	04.09.1992 г.
Банковские реквизиты	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Р/с 40702810501050002692 БИК 044525411 к/с 30101810145250000411
Директор	Альтман Яна Николаевна
Телефон, факс	8-495-987-18-66
Адрес электронной почты	intellektis@mail.ru, info@jininser.ru
Полис страхования	Страховой полис № 190Е0В40R4587, выдан на сумму 500 000 001 (Пятьсот миллионов один) рубль Страховым акционерным обществом «ВСК», период страхования с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.
Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в действ. ред.)	Соответствует

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Стерхов Алексей Александрович	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке № 462400588151, выдан ЧОУ ВО «Курский институт менеджмента, экономики и бизнеса» 18.06.2016 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002703-1 от 30.01.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 113, дата вступления 21.10.2016 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 190Е0В40R2927, выдан САО «ВСК» 01.10.2019 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия с 01.10.2019 г. по 30.09.2020 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 года
	Место нахождения: 140000, Московская обл., г. Люберцы, просп. Гагарина, д. 27/6, оф. 1
	Номер контактного телефона: +7 952 492 24 06
	Почтовый адрес: 305014, г. Курск, ул. Шпайерская, д. 46/32
	Адрес электронной почты: info@jininser.ru

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Стерхов Алексей Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Стерхов Алексей Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Стерхов Алексей Александрович не имеет в отношении объекта 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: составлено Оценщиком

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС», а также сторонние специалисты не привлекались.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Оценке подлежит рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок 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.

В п. 9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) дано следующее определение рыночной арендной платы. Арендная плата – это «расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях».

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта:

- изучение предоставленных документов;
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, его предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов;
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения;
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете;
- составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 8. План процесса оценки

Этап процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр объекта оценки не производился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком ⁶	Отражено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник: составлено Оценщиком

⁶ Источник информации: См. пункт 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке Оценка были предоставлены документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН № 99/2020/318336269 от 12.03.2020;
- Акт приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, на праве хозяйственного ведения № 00-00059/20 от 05.02.2020;
- Распоряжение "О закреплении на праве хозяйственного ведения за ГУП «ЦУГИ» объектов нежилого фонда, расположенных по адресам: г. Москва, Брюсов пер., д. 1Б, стр. 1 и г. Москва, ул. Талалихина, д. 39" №706 от 16.01.2020;
- Справочная информация от Департамента городского имущества г. Москвы от 27.11.2019 г.

8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, и бесед с представителями Заказчика. Копии документов находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету об оценке.

Характеристика оцениваемого объекта представлена в таблицах ниже.

Таблица 9. Характеристика оцениваемого здания

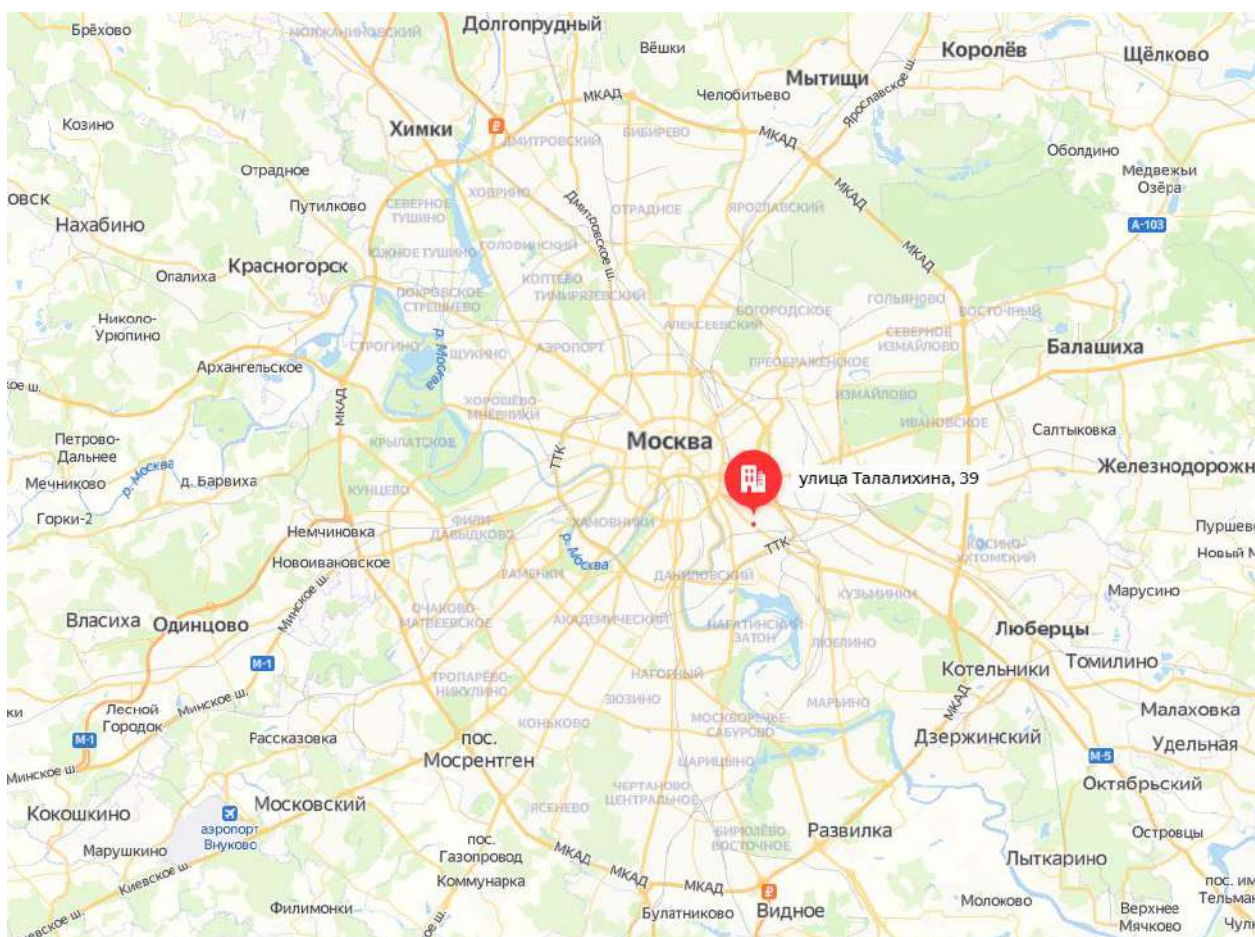
Показатель	Описание или характеристика показателя	Описание или характеристика показателя
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права	Право собственности г. Москвы, право хозяйственного ведения ГУП «ЦУГИ» (Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом» ОГРН 1037700022975 от 14.01.2003, ИНН 7705059380 КПП 772201001)	Выписка из ЕГРН № 99/2020/318336269 от 12.03.2020
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) не учитываются	
Тип объекта	Помещение	
Состав и тип площадей	Смешанный	
Тип здания, в котором расположен объект	Жилое	Выписка из ЕГРН № 99/2020/318336269 от 12.03.2020; Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Назначение помещения	Офисно-торговое свободного назначения	
Текущее использование	Офис	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	
Балансовая стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Характеристики местоположения		
Город	г. Москва	
Адрес	г. Москва, ул. Талалихина, д. 39	Выписка из ЕГРН № 99/2020/318336269 от 12.03.2020
Кадастровый номер	77:01:0006038:2943	
Административный округ	ЦАО	
Ценовая зона	Между СК и ТТК	
Район	Таганский	
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая линия крупной улицы	
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	https://www.moscowmap.ru/; https://yandex.ru/maps; Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Окружающая застройка	Смешанная	
Станция метро	Волгоградский проспект	
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	
Наличие и тип парковки	Нет	
Физические характеристики		

Показатель	Описание или характеристика показателя	Описание или характеристика показателя
Год постройки	1959	Выписка из ЕГРН № 99/2020/318336269 от 12.03.2020; Распоряжение "О закреплении на праве хозяйственного ведения за ГУП «ЦУГИ» объектов нежилого фонда, расположенных по адресам: г. Москва, Брюсов пер., д. 1Б, стр. 1 и г. Москва, ул. Талалихина, д. 39" №706 от 16.01.2020; принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; данные визуального осмотра
Этаж	1 этаж	
Номера на поэтажном плане	этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20	
Вход в помещение	Единая входная группа	
Общая площадь, кв. м	243,4	
в т.ч.		
подвал	0,0	
цоколь	0,0	
1 этаж	243,4	
2 и выше	0,0	
Высота помещения, м	Н/д	
Коммуникации	коммуникации центральные	
Материал стен	Кирпичный	
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	
Дополнительная информация	-	

Составлено оценщиком

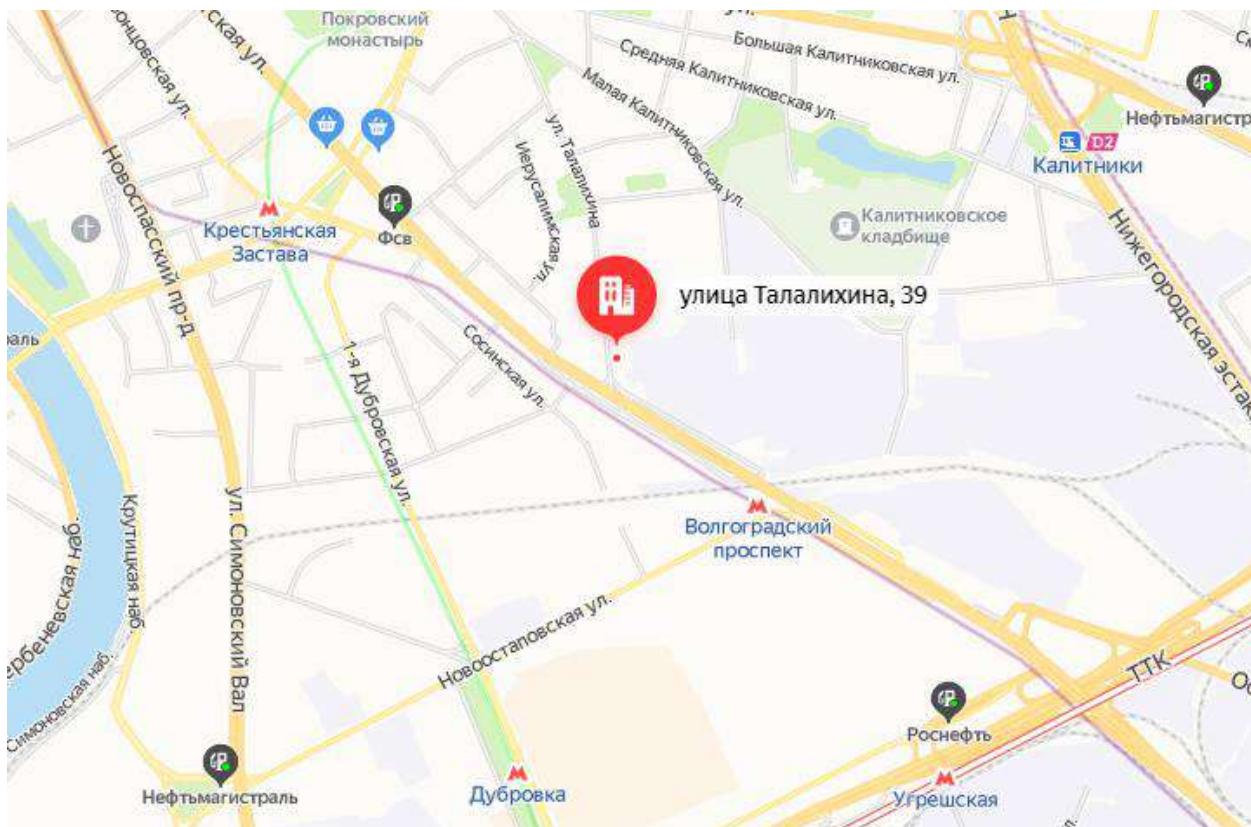
8.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39. Расположение оцениваемого объекта на картах представлено на рисунках ниже.



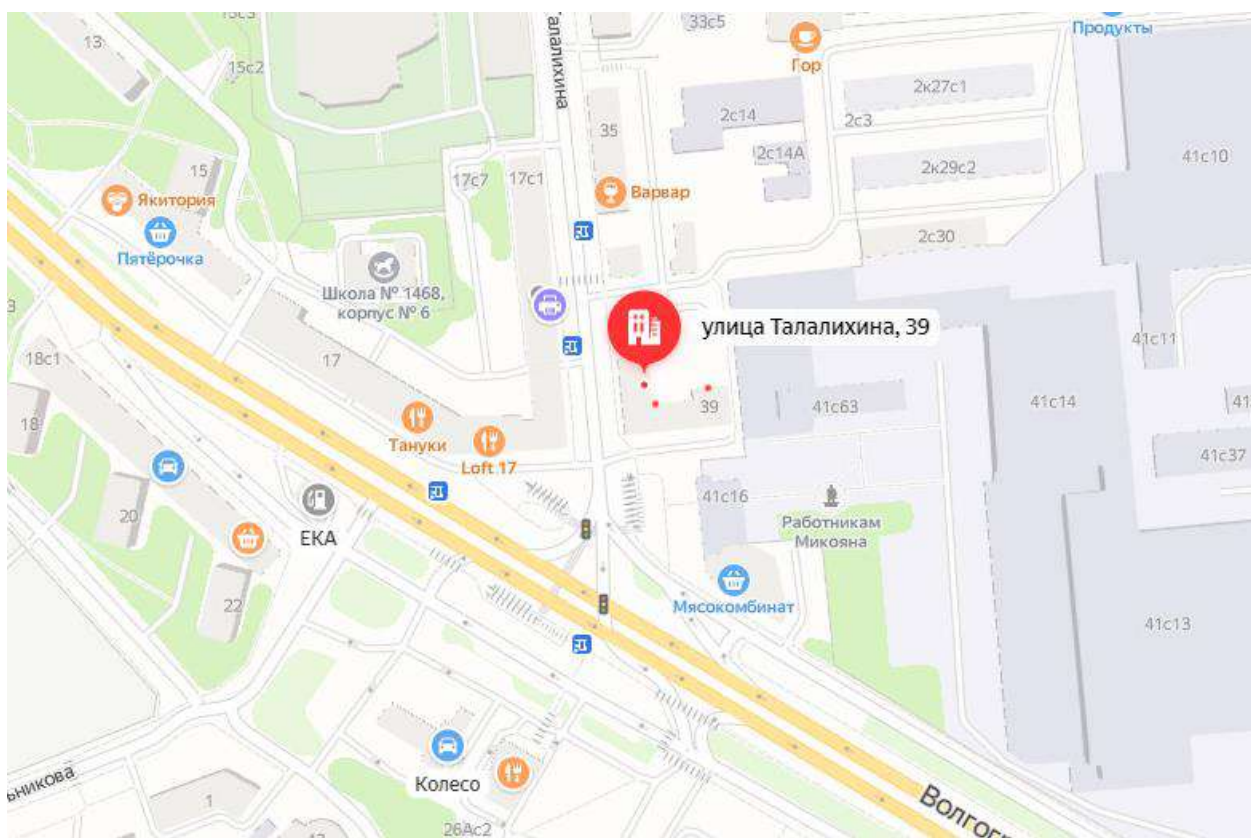
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы



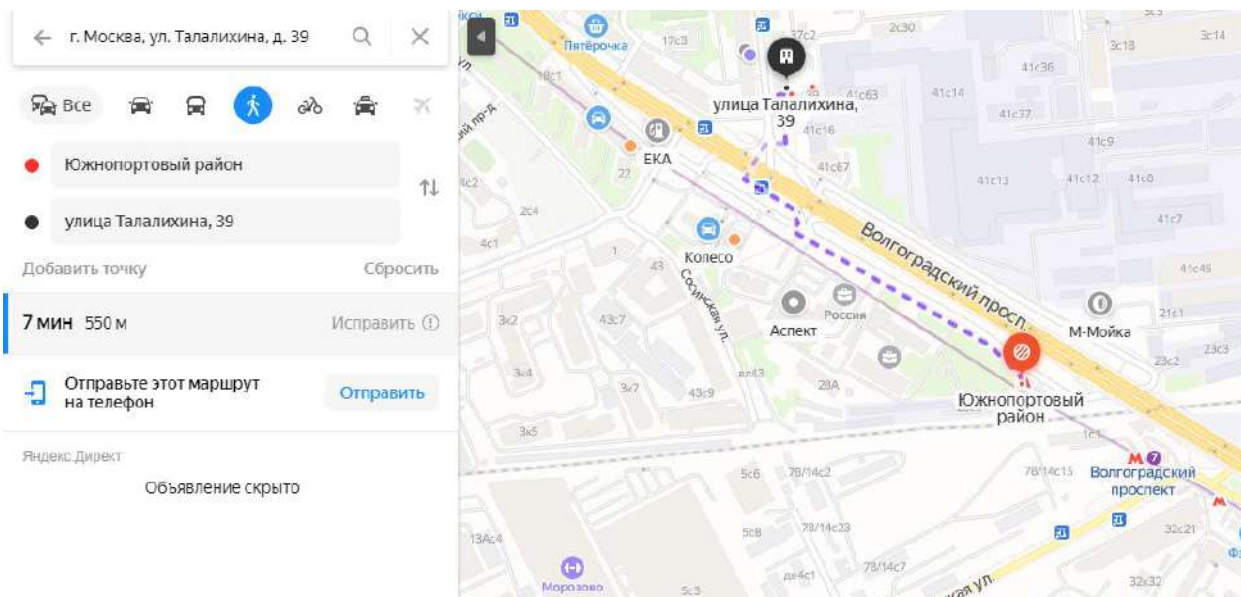
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 3. Уточненное местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 4. Расстояние до метро от объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Таганском районе Центрального административного округа города Москвы.

ОПИСАНИЕ Г. МОСКВЫ⁷

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области (в состав которой не входит).

Крупнейший по численности населения город России и Европы (население на 2015 г. – 12 198 000 чел.), центр Московской городской агломерации. Также является одним из крупнейших городов мира, занимая седьмое место в этом списке.

Москва – важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают международные аэропорты Внуково, Домодедово, Шереметьево, а также аэропорт Быково, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 г. в столице работает метрополитен.

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке), и Мещерской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2008 г. составляет 1 081 км, что делает его самым маленьким по площади субъектом Российской Федерации. Основная часть (877 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 204 км² - за кольцевой автодорогой. Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м. Протяженность г. Москвы (без учета чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД - 38 км, за пределами МКАД - 51,7 км, с запада на восток - 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в ее среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых - притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Ходынка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

ТЕРРИТОРИЯ Г. МОСКВЫ

До 01.07.2012 г. в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 01.07.2012 г., после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

⁷ Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>, http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/.

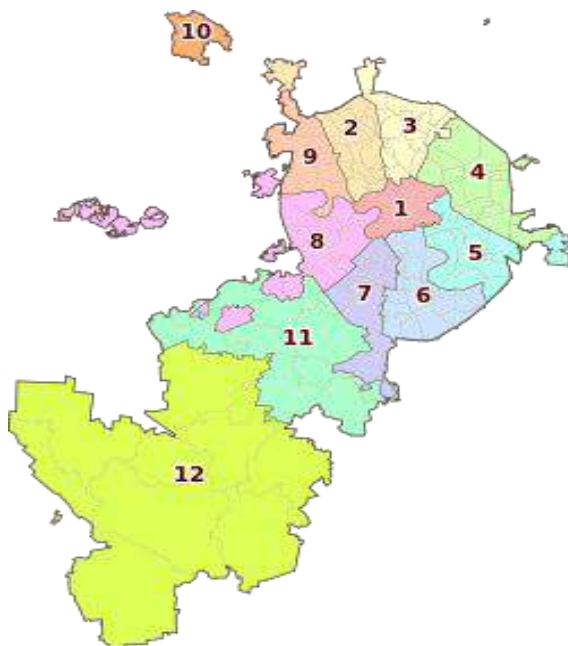


Рисунок 5. Схема расположения районов г. Москвы

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД.

Несколько районов Москвы являются эксклавами. Зеленоградский административный округ со всех сторон окружен территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях - с Солнечногорским районом Московской области, то есть также является эксклавом.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами - районные управы. Новомосковский и Троицкий округа имеют общую префектуру и делятся на городские округа и поселения.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждается проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и ее децентрализации за счет присоединения юго-западных территорий, этот проект был реализован летом 2012 г.

ЭКОНОМИКА

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

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике – крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе.

Город является крупным центром машиностроения (в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения), черной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, легкой, полиграфической промышленности.

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

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Московский вертолетный завод имени М. Л. Миля;
- Комплексы двигателестроения «Салют» и ММП им. Чернышева;
- Производство компании РСК «МиГ»;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие – «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»);
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел».

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод – крупный производитель нефтепродуктов, в том числе и на экспорт;
- Завод имени Лихачева – производитель грузовых автомобилей, около 10 тыс. шт. в год;
- Автофрамос – предприятие по сборке легковых автомобилей Renault, ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Московский шинный завод;
- Metallurgical завод «Серп и Молот»;
- Электрозавод – крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Московский завод «Электроцит» – производитель электрических распределительных устройств;
- Трехгорная мануфактура.

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

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии ее изготовления, исследуются материалы.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА⁸

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

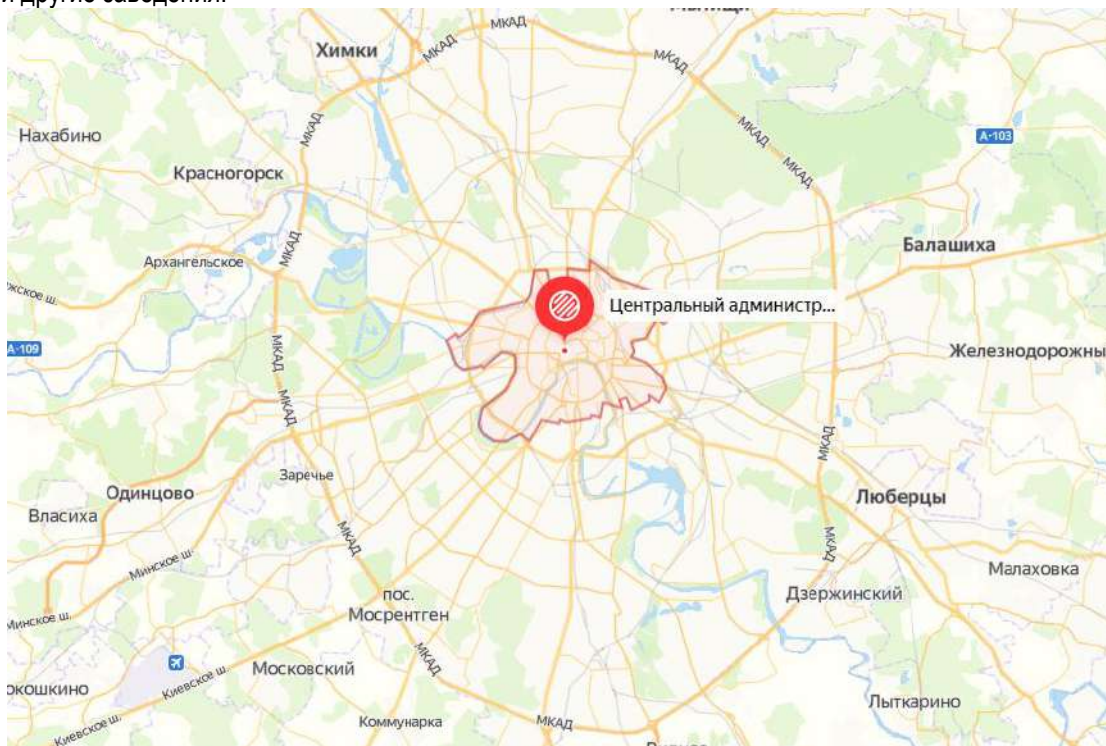


Рисунок 6. Расположение ЦАО на карте г. Москвы

⁸ Источник информации <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>



Рисунок 7. Схема расположения районов ЦАО г. Москвы

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ТАГАНСКИЙ⁹

Таганский район располагается в Центральном административном округе Москвы. Он находится на юго-востоке от исторического центра столицы.

Район занимает площадь около 8 квадратных километров. Население района составляет свыше 100 тысяч человек.

Район Таганский ограничен руслом реки Москвы, Китайгородским проездом, Соляным проездом, Подколокольным переулком, Верхней Сыромятнической улицей, Курским направлением МЖД, Нижегородской улицей, Скотопрогонной, Малой Калитниковской улицами, Волоградским проспектом, Третьим Крутицким переулком, Арбатецкой улицей и т. д.

Первые упоминания о проживающих на этой территории людях датированы XIII веком. Именно тогда здесь было образовано поселение, отданное в распоряжение Сарской епархии. Название «Таганка» возникло благодаря проживающим на этих землях мастерам, которые изготовляли таганы. На этих землях сменилось множество владельцев, каждый из которых привносил что-то свое в их развитие. После окончания революции в Москве именно на Таганке было начато строительство первых жилых домов.

За долгую историю на территории Таганского района собралось немало архитектурных достопримечательностей, среди которых Андроников монастырь, Крутицкое подворье, Храм Сергия Радонежского и т. д.

На территории Таганского района находятся станции метрополитена Китай-Город, Пролетарская, Волгоградский проспект, Курская, Площадь Ильича, Марксистская, Чкаловская, Крестьянская застава, Римская.

Для жителей района работают городская клиническая больница № 23, специализированная клиническая больница восстановительного лечения, городская поликлиника № 116 департамента здравоохранения города Москвы, центральная поликлиника госналогслужбы РФ, городская поликлиника № 104, № 46, детская городская поликлиника № 100, № 101, № 104.

Также на территории Таганского района расположены средние общеобразовательные школы № 1397, № 464, № 371, № 1221, № 1270, № 1271, № 1650, № 396, № 457, № 467, № 480, № 498, № 622, центр образования № 1468, № 1685, № 465, № 497.

В районе запланировано строительство «народных» гаражей.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

⁹ Источник информации <https://www.moscowmap.ru/okrug/cao/tagansky.html>

ОЦЕНКИ

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что объект оценки – это офисно-торговый объект свободного назначения, который на дату оценки не используется.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

ДРУГИЕ ФАКТОРЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

8.5. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/318336269 от 12.03.2020 ограничения (обременения) не зарегистрированы.

8.6 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения сделки, при этом от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, которые принадлежит на праве собственности г. Москве (записи в ЕГРН от 17.01.2020) с правами третьих лиц на праве хозяйственного ведения – ГУП «ЦУГИ» (Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом» ИНН 7705059380, ОГРН 1037700022975 от 14.01.2003 г.)¹⁰.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Статья 294 ГК РФ. Право хозяйственного ведения

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на

¹⁰ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/318336269 от 12.03.2020

праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 295. Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении

1. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

В настоящем Отчете произвели определение рыночной величины платы за право пользования и владения нежилым помещением.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ И Г. МОСКВЕ

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта¹¹

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности строительных материалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.

4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл.США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы

¹¹ Источник информации: <https://statrielt.ru/> (Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.04.2020 года.)

и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которого и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий и грозит значительной деградацией и изменением структуры экономики.

Влияние пандемии сократило мировой спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 Мб/д в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году):



(При этом нужно учитывать, что США – самый крупный потребитель и переработчик и вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года (впервые после 1953 года)).

В результате падения рынка нефти, в условиях американского финансового доминирования и международной сырьевой (нефтяной) специализации России резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл.США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 76-75 руб./долл.США.

Таблица 10. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

Показатель	Январь-февраль	
	ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт за 2019 г., млрд рублей	110046,1	
Индекс промышленного производства		+2,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	-1,9
в том числе, железнодорожного транспорта	197,4	-3,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	+3,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	+1,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за январь)	46,6	-1,5
в том числе: экспорт товаров	29,5	
импорт товаров	17,0	
Инвестиции в основной капитал за 2019 г., млрд рублей	19318,8	+1,7
Реальные располагаемые денежные доходы за 2019 г.		+0,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь:		
номинальная, рублей	46674	+9,1
реальная		+6,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-6,7
Ключевая ставка с 10.02.2019г.	6,0 %	
Инфляция по итогам марта 2020 года		+2,5
Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год, млрд руб.	15758,4	+17,5
в январе 2020 г.	1238,7	-24,0
Суммарная задолженность организаций на конец 2019 года	116144,0	+4,2
просроченная	4647,8	+11,1
Депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах	29,2	+1,1

Показатель	Январь-февраль	
	ед.	+/- % г/г
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9
Корпоративные кредиты нефинансовым организациям, трлн. руб.	39 457	+4,4
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ, млрд руб. в т.ч. доходы	20,187	+3,8
расходы	18,213	+9,0
Золотовалютные резервы на 20.03.2020	551,2	+13,2
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	957,4	+1,8%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	9,9	+2,6

Инфраструктурное и промышленное строительство

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противозидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, переведены на удаленную работу (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Сотрудникам остальных предприятий и организаций предложено соблюдать режим самоизоляции в домашних условиях для исключения распространения инфекции.

Запланированы и осуществляются дополнительные мероприятия и расходы государственного бюджета для поддержки населения и бизнеса. Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на спросе рынка недвижимости и на строительной отрасли.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели пока положительные: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно, в условиях пандемии разрушительно отразится на их финансовой устойчивости. **Это ведёт к обвальному падению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной**

нагрузки, а также меры по стимулированию спроса и деловой активности.

По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.

Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля этого года.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность участников рынка, вызванная падением темпов роста российской экономики 2015-2017гг., стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция цен недвижимости в 2015–2017 годах и дальнейшее восстановление роста экономики и доходов населения оздоровили и стабилизировали этот рынок. С 2019 года недвижимость немного дорожала.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных средств, защиты их от обесценивания. Иностранные валюты (США, европейских стран, Японии) тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов этих стран и ещё больших, чем в России, проблем с эпидемией коронавируса.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы по возможности сегодня покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему восстановлению рынков.

Влияние политической обстановки в Москве на рынок оцениваемого объекта¹²

По данным фонда «Петербургская политика» рейтинг социально-политической устойчивости Москвы в марте 2020 года составил 6,5 баллов (регионы со средней устойчивостью), по сравнению с предыдущим месяцем рейтинг упал на 0,3 балла.

К позитивным событиям эксперты отнесли:

- Назначение мэра Москвы Сергея Собянина руководителем рабочей группы Госсовета РФ по противодействию распространения коронавируса.

- Открытие Российского центра гибкой электроники в технологическом кампусе «ТехноСпарк» в Троицке.

- Открытие 6 новых станций метро на Некрасовской линии и примыкающей части Большой кольцевой линии.

- 1-е место в рэнкинге Фонда Росконгресс и рейтингового агентства «Эксперт РА» «Экономическое здоровье российских регионов».

- 1-е место по уровню безработицы по расчетам РИА Рейтинг (наименьший уровень).

- 2-е место по уровню наивысших отраслевых зарплат по данным РИА Рейтинг.

- 1-е место Москвы среди городов-миллионников в рейтинге цифровизации городского хозяйства Минстроя РФ.

- 5-е место в экологическом рейтинге «Зеленого патруля».

Негативными событиями признаны:

- Заражение коронавирусом главного врача больницы в Коммунарке Дениса Проценко.

- Задержания противников строительства Юго-Восточной хорды.

- Резонанс вокруг демонтажа памятника Георгию Жукову на Манежной площади.

Прочими заметными событиями являлись:

- Введение в регионе режима самоизоляции из-за коронавируса.

- Принятие комплекса антикризисных мер поддержки бизнеса.

- Отмена взносов на капремонт на 3 месяца.

- Выплата 4 тысяч рублей соблюдающим режим изоляции пожилым гражданам.

¹² Источник информации: https://fpp.spb.ru/fpp-rating-2020-03#_Точ37150669

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2020 Г. ¹³

Таблица 11. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.		Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.			
		апрелю 2019 г.	марту 2020 г.	апрелю 2018 г.	марту 2019 г.		
Валовой внутренний продукт			101,6 ¹⁾		100,4		
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3		101,2		100,9		
Реальные располагаемые денежные доходы			99,8 ²⁾		98,4 ³⁾		
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.							
Показатель	Апрель 2020 г.	В % к		Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.	Справочно апрель 2019 г. в % к		январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.
		апрелю 2019 г.	марту 2020 г.		апрелю 2018 г.	марту 2019 г.	
Индекс промышленного производства		93,4	90,8	99,4	104,1	97,6	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	320,2	103,1	113,3	103,0	101,3	113,2	101,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	94,0	96,9	95,7	102,6	96,2	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	92,8	96,9	94,7	103,9	97,0	102,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2104,2	76,6	71,5	97,2	102,0	98,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	537,2	62,1	66,4	89,7	99,8	100,9	99,5
Индекс потребительских цен		103,1	100,8	102,6	105,2	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		89,6	92,8	96,1	110,7	100,5	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ⁴⁾	121,0	123,4	102,1	95,7	101,0	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3	159,2	179,0	109,2	107,8	99,8	101,5
4) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.							

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики

¹³ Источник информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-04-2020.pdf>

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКВЫ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2020 г.¹⁴

Показатель	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г. в % к апрелю 2019 г.	Январь-апрель 2020 г.	Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.	Справочно январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	91.4	х	102.2	108.8
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.4	68.0	1.6	82.0	93.4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	289.4	68.9	1550.9	95.0	101.3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	90.7	57.1	525.0	88.6	102.3
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	14448.6	60.5	56612.4	81.6	96.9
в том числе:					
экспорт товаров	7682.8	51.4	34827.5	75.8	96.8
импорт товаров	6765.8	75.5	21784.9	93.2	97.0
Индекс потребительских цен	100.4	102.5	х	102.5	105.2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	98.56	97.81	х	99.57	110.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾					
номинальная, рублей	105240.5 ⁶⁾	111.9 ⁷⁾	95849.7 ⁸⁾	111.3 ⁹⁾	108.0 ¹⁰⁾
реальная	х	109.3 ⁷⁾	х	108.6 ⁹⁾	102.7 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	78.4	251.9	х	х	109.1 ¹¹⁾

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⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды марта и января- марта 2020г., 2019 г. и 2018 г.

⁴⁾ По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

⁵⁾ Предварительные данные по «чистым» видам экономической деятельности, по полному кругу организаций.

⁶⁾ Март 2020г.

⁷⁾ Март 2020г. в % к марту 2019г.

⁸⁾ Январь-март 2020г.

⁹⁾ Январь-март 2020г. в % к январю-марту 2019г.

¹⁰⁾ Январь-март 2019г. в % к январю-марту 2018г.

¹¹⁾ Апрель 2019г. в % к апрелю 2018г.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики

Вывод: анализ социально-экономической и политической ситуации показал незначительное влияние на рынок объекта оценки.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2018 г. и представлена далее.

В справочнике приведено четыре группы объектов:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, в том числе:

✓ Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются, или могут быть размещены офисы категорий С и D.

✓ Объекты уличной торговли, кафе, фитнес центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские

¹⁴ Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

сады и т.д.

✓ Здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир

✓ Магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В), в том числе:

✓ Высокотклассные бизнес центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них.

✓ В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.

3. Высокотклассная торговая недвижимость, в том числе:

✓ Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них.

✓ В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса, в том числе:

✓ Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.

✓ Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги.

✓ Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

✓ Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.

✓ Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

✓ Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам коммерческой недвижимости и представляет собой офисно-торговое помещение свободного назначения, согласно классификации, представленной выше.

9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

9.3.1 Офисно-торговая недвижимость г. Москвы¹⁵

Структура предложения

Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по округам города

На рынке аренды объектов свободного назначения Москвы в 4-м квартале 2019 г. экспонировалось почти 5 тыс. объектов. Максимальное количество предложений зафиксировано в Центральном округе, где на рынке представлены несколько зданий площадью более 5 тыс. кв.м: здание на улице 1905 г. площадью 7200 кв.м, частично требующее вложений в ремонт, а также ОСЗ в Замоскворецком районе площадью 4897 кв.м в пешей доступности от 3 станций метро (Серпуховская, Добрынинская, Павелецкая).

В структуре предложения можно выделить крупные объекты в разных районах города:

- здание площадью 7,2 тыс. кв.м, расположенное в ЮАО;
- здание площадью 6100 кв.м в районе Марьино Роща;
- здание площадью 5320 кв.м на улице Ставропольская в ЮВАО.

Минимальное число объектов свободного назначения представлено в Зеленоградском и Троицком округах города, в каждом из которых представлено менее 60 объектов.

Почти 65% предложений – помещения площадью до 200 кв.м.

¹⁵ Источник информации: <https://analytics.bm.media/edition1182/article1183.html>

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	1181	383 589
Юго-Восточный	537	169 713
Восточный	479	148 074
Южный	471	182336
Северо-Восточный	445	148 125
Северный	437	137 404
Западный	407	155 031
Юго-Западный	364	148 441
Северо-Западный	321	66 247
Новомосковский	160	29 285
Зеленоградский	57	24 564
Троицкий	43	7870

Рисунок 8. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г.

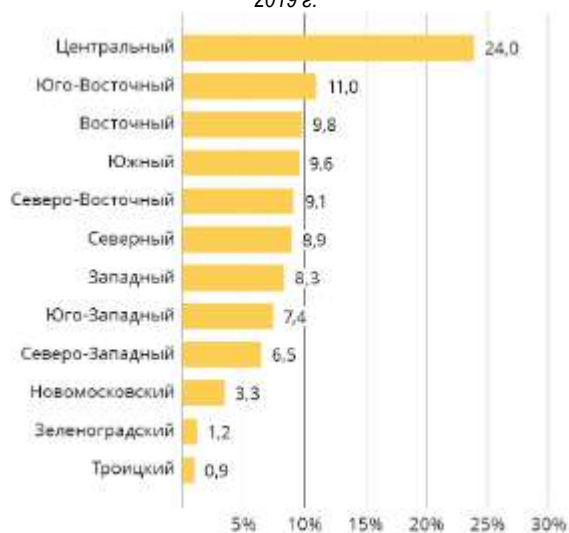


Рисунок 9. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., % от общего количества