АКГ АЗИМУТ

Общество с ограниченной ответственностью
Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 114/28-02-19

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 219,7 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, БУЛЬВ. ЗУБОВСКИЙ, Д. 16-20, СТР. 1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:01:0005015:2866

Заказчик:	Департамент экономической политики и развития г. Москвы
Исполнитель:	ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»
Дата оценки:	22.04.2019 г.
Дата составления отчета:	23.04.2019 г.

Москва 2019 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Данное заключение о стоимости составлено на основании Отчета № 114/28-02-19 от 23.04.2019 г. «Об определении рыночной стоимости объекта нежилого фонда, общей площадью 219,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0005015:2866» и является его неотъемлемой частью.

Оценка произведена на основании: Задание на оценку №114 от 16.04.2019 г. к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19, заключенного между Заказчиком: Департамент экономической политики и развития г. Москвы и Исполнителем: ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут».

Предполагаемым использованием данной оценки является – Для продажи на аукционе.

Оценка произведена по состоянию на 22.04.2019 г.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.; а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	**С учетом НДС (округленно), руб.**	**Без учета НДС (округленно), руб.**
Сравнительный подход	27 790 000	23 158 000
Доходный подход	25 715 000	21 429 000
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** по состоянию на 22.04.2019 г. составляет:

Без учёта перепланировки	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**26 753 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**121 771**
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**22 294 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**101 475**
С учётом перепланировки	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**24 835 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**113 041**
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**20 696 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**94 201**

Утверждаю,

Генеральный директор Фёдорова Н.А.

Оценщик Ершов А.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 8

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 8

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 10
- 5.1. Заказчик 10
- 5.2. Оценочная организация 10
- 5.3. Оценщик 11

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 11

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 12

8. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ 13

9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ 13

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ 13

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
- 12.1. Объект оценки 14
- 12.2. Определение вида оцениваемых прав на объект оценки 14
- 12.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
- 12.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
- 12.5. Экономические характеристики объекта недвижимости 16
- 12.6. Местоположение объекта оценки 17
- 12.7. Фотографии объекта оценки 19

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 22
- 13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта 22
- 13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости 24
- 13.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект 25
- 13.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 30
- 13.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 31
- 13.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 47

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 48

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50
- 15.1. Подходы и методы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости 50
- 15.2. Выбор методов для определения стоимости объекта 51

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 54
- 16.1. Сравнительный подход 54
- 16.2. Доходный подход 67

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ 78

18. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 89

19. ПРИЛОЖЕНИЯ 90
- 19.1. Документы Оценщика и Оценочной организации 90
- 19.2. Копии использованных материалов 97
- 19.3. Информация для внесения поправок 107
- 19.4. Документы Заказчика 126

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 114

к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19

г. Москва 16.04.2019

1. Объект оценки: объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г.Москва, бульв.Зубовский, д.16-20, стр.1, общей площадью 219,7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005015:2866.

2. Состав объекта оценки: согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.

3. Характеристики объекта оценки: согласно прилагаемым документам БТИ.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: право собственности/не установлены.

5. Имущественные права на объект оценки: собственность города Москвы.

6. Основание для проведения оценки: служебная записка от 15.04.2019 № 33-6-128036/17-(3)-0.

7. Вид стоимости: рыночная стоимость.

8. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта.

9. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для продажи на аукционе.

10. Дата оценки: на дату осмотра.

11. Расчет стоимости услуг на выполнение задания: стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г.Москва, бульв.Зубовский, д.16-20, стр.1	4 445,07

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 4445 (четыре тысячи четыреста сорок пять) рублей 07 копеек. НДС не облагается в связи с применением упрощённой системы налогообложения, на основании статей 346.12 346.13 глава 26.2 НК РФ.

12. Срок проведения оценки: с 17.04.2019 по 23.04.2019.

13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: рыночную стоимость необходимо определить с учетом установления публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в помещение для обслуживания размещенных в нем коммунальных и/или электросетевых объектов. Государственная регистрация обременения в виде публичного сервитута будет произведена при регистрации права собственности, в случае продажи объекта оценки.

14. Приложение: документация БТИ.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки
_____ В.В. Васильев
М.П.

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО "АКГ "Азимут"
_____ Н.А. Федорова
М.П.

Таблица 1 Основные положения

№ п/п	Название	Характеристика
1.	Объект оценки	Объект нежилого фонда, общей площадью 219,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0005015:2866
2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Перечень помещений: Помещение III - комнаты 1-5; помещение VI - комнаты 1-9; помещение VII - комнаты 1-6
3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки содержатся в документах, предоставленных Заказчиком. Частично характеристики объекта определены по результатам осмотра.
4.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничение прав – Не установлены Собственник – Собственность третьих лиц
5.	Вид определяемой стоимости	Рыночная
6.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
7.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе
8.	Дата оценки	22.04.2019 г.
9.	Дата осмотра Объекта оценки	22.04.2019 г.
10.	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
11.	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы для оценки передаются вместе с подписанным со стороны Заказчика заданием на проведение оценочных работ. Подписывается Акт сдачи-приемки документов.
12.	Полученные от Заказчика документы	Приведены в "Перечне документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки"
13.	Срок проведения оценки	17.04.2019 г. - 23.04.2019 г.
14.	Вид представления итогового результата	Итоговый результат стоимости объекта оценки определяется единой величиной (с указанием возможных границ интервала)
15.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет необходимости. Не привлекались
16.	Допущения и ограничения	Допущения указаны в соответствующем разделе Отчета об оценке
17.	Форма, вид	Форма отчета – письменная, с изложением на русском языке с приложениями, и (или) в виде электронной версии. Вид – повествовательный, развернутый. Количество экземпляров – два.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Таблица 2. Основные факты и выводы

№ п/п	Наименование	Значение
1	Основание для проведения оценки	Задание на оценку №114 от 16.04.2019 г. к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19
2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объект нежилого фонда, общей площадью 219,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0005015:2866
3	Имущественные права	Собственность третьих лиц
4	Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены
5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта Оценки является действительной исключительно на дату оценки (дату проведения оценки, дату определения); настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости. Итоговая величина стоимости объекта Оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

Таблица 3. Результаты оценки

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	**С учетом НДС (округленно), руб.**	**Без учета НДС (округленно), руб.**
Сравнительный подход	27 790 000	23 158 000
Доходный подход	25 715 000	21 429 000
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость

Без учёта перепланировки	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**26 753 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**121 771**
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**22 294 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**101 475**
С учётом перепланировки	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**24 835 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**113 041**
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**20 696 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**94 201**

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.;
6. Стандарты и Правила СРО – «Российское общество оценщиков».

Настоящие федеральные стандарты оценки является обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7).

Применение федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, является обязательными при осуществлении оценочной деятельности в силу требований ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом, стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», расширяют и конкретизируют законодательную базу.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Оценщик не проводил правовой экспертизы документов, полученных в процессе данной работы, поэтому не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с правами на оцениваемый объект. Оценщик не проводил детальное обследование объекта, аудиторскую проверку, инвентаризацию, техническую либо иную экспертизу, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком, и не принимает на себя ответственности за таковые.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что сведения, использованные ими и содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя полную ответственность в данном аспекте, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной работы, кроме как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.
- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на оценку.
- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований Объекта оценки. Исполнитель предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и объект недвижимости не имеет историческую ценность.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из

предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Специальные допущения и ограничительные условия

В силу того, что объектом оценки является нежилое помещение, а конечной целью оценки, в соответствии с заданием на оценку, является установление его рыночной стоимости, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось исходя из следующих методологических допущений:

1. В случае ретроспективной даты оценки, осмотр объекта оценки произведен на текущую дату, однако Оценщик не может гарантировать того, что с даты оценки до даты осмотра с оцениваемым объектом не произошло изменений.
2. Информация, используемая после даты Оценки, носит вспомогательный характер и никак не влияет на стоимость, определенную в Отчете.
3. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей (до целого). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с вышеуказанным при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.
4. Рыночная стоимость определена с учетом установления публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в помещение для обслуживания размещенных в нем коммунальных и/или электросветовых объектов. Государственная регистрация обременения в виде публичного сервитута будет произведена при регистрации права собственности, в случае продажи объекта оценки.

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

5.1. ЗАКАЗЧИК

Наименование	**Департамент экономической политики и развития города Москвы**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739830161 от 19.12.2002 г.
Реквизиты	Юридический адрес: 125032, Москва, ул. Тверская, д. 13 Фактический адрес: 125032, Москва, Вознесенский пер., д.21 ИНН 7710168515; КПП 771001001 р/с 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО к/с 30101810100000000716 БИК 044525000 Тел. 8 (495) 957-72-21

5.2. ОЦЕНОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5157746029194 от 10.11.2015 г.
Реквизиты	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Потаповский переулок, д. 5, стр. 4, эт.6, пом. XXXII, комн.13,14 Фактический адрес: 101000, г. Москва, Потаповский переулок, д. 5, стр.4, эт.6, пом. XXXII, комн.13,14. ИНН 7706429348; КПП 770101001 р/с 40702810100000162838 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555 Тел. +7 (495)648-29-51, +7 (499)745-04-54 Электронная почта: akg.azimut@mail.ru

Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис: 022-073-002868/18-1, выданный ООО «Абсолют Страхование, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия с 13.11.2018 г. по 12.11.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» 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 «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» 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.

5.3. ОЦЕНЩИК

Оценщик (Ф.И.О.)	Ершов Александр Алексеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в РОО (Реестровый № 001204)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП № 454668, выдан 28 июня 2003 г. Московской государственной технологической академии, по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 008057-1 от 29.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: 922/1481533221, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 26.01.2019 г. по 25.01.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 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.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 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.

8. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

– в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

– информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

– содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, Оценщиком не установлены.

Также по результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, в т.ч. негативные социальные факторы, негативные экологические факторы, способные повлиять на стоимость объекта оценки.

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

д) составление отчета об оценке.

11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации по мнению оценщика не ведет к существенному изменению характеристик,

использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация по мнению оценщика соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежит:

Объект нежилого фонда, общей площадью 219,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0005015:2866.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета оценивалось право собственности на объект недвижимости.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право 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.

12.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В приложениях к отчету представлены копии следующих документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 5. Предоставленные документы

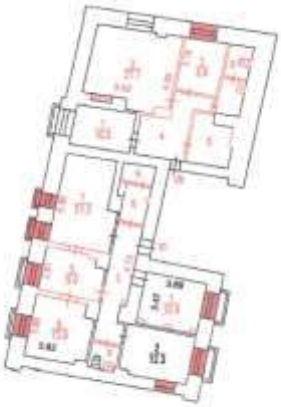
№ п/п	Название документа
1	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/245171338 от 14.02.2019 г.
3	Экспликация от 25.10.2018 г.
4	Поэтажный план от 25.10.2018 г.
5	Справка БТИ о состоянии здания от 25.10.2018 г.
6	Запрос (заявление) о проведении оценочных мероприятий

12.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании осмотра, представленной технической и правоустанавливающей документации; характеристики здания, в котором расположен объект оценки, принимались на основании данных публичной кадастровой карты и Интернет-сайта Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru.

Таблица 6. Описание Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Адрес	г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1
Кадастровый номер	77:01:0005015:2866
Территориальная принадлежность согласно сегментации (Расположение)	БК-СК
Административный округ	Центральный АО
Муниципальное образование (район)	Хамовники

Наименование показателя	Значение
Ближайшая станция метро	Парк Культуры
Удаленность от станции метро	От 5 до 10 мин.пешком
Ближайшее окружение	Жилая застройка
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора
Отнесение здания к памятникам культуры	Нет
Наличие парковки	стихийная
Назначение здания, в котором расположен объект оценки	Жилое
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки	Панельные
Этажность здания, в котором расположен объект оценки	7
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее
Тип помещения	нежилое встроенное помещение
Назначение	ПСН
Текущее использование	Не используется
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Общая площадь, кв.м	219,7
Этаж расположения	подвал
Площадь по этажам	подвал (219,7 кв.м)
Высота помещений, м	2,50
Помещения на поэтажном плане	Помещение III - комнаты 1-5; помещение VI - комнаты 1-9; помещение VII - комнаты 1-6
Наличие отдельного входа	Нет
Ориентация входа	Единая входная группа со двора
Наличие санузла	Есть
Наличие витринных окон	Нет
Доступ к объекту	Свободный
Внутренняя отделка	Требует капитального ремонта
Поэтажный план БТИ после перепланировки	
Краткое описание перепланировки	На предоставленном поэтажном плане имеются красные линии, что свидетельствует о произведённой, неузаконенной перепланировке, а именно:

Наименование показателя	Значение
	Возведены 10 дверных проемов и санузел
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Техническое обустройство	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Имущественные права	Право собственности
Собственник	Собственность г. Москвы
Обременения (ограничения прав)	Не установлены

Выводы из анализа характеристик объекта

- Объект оценки – нежилое помещение коммерческого назначения.
- Месторасположение Объекта оценки оценивается как привлекательное для размещения объектов общественно-делового назначения, не противоречащего и не препятствующего использованию окружающих объектов.
- Анализ месторасположения не выявил отрицательных моментов способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени в своем сегменте.

12.5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Текущее использование оцениваемого помещения – Не используется.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости в качестве – Помещение свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта – 219,7 кв.м.

12.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

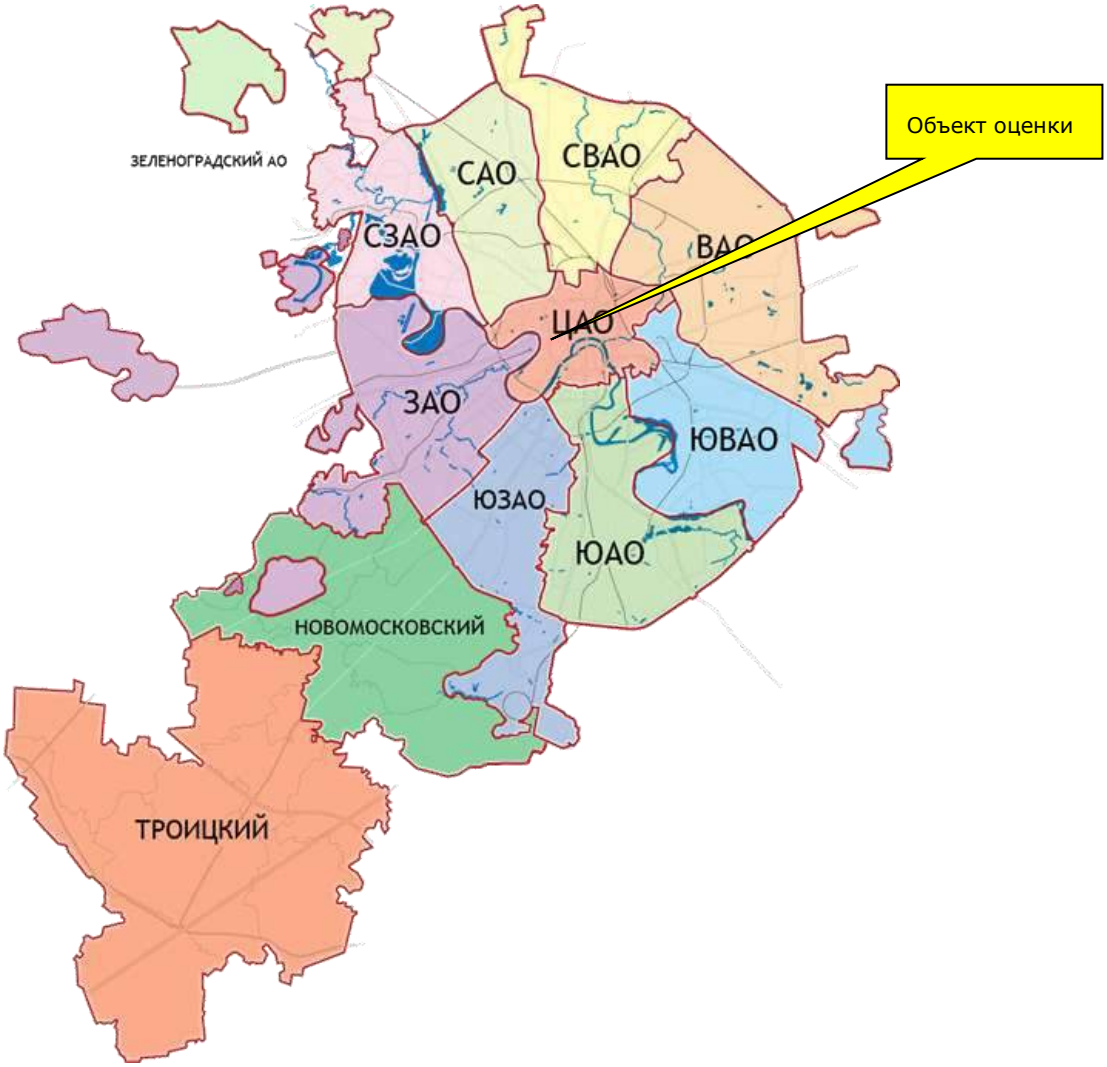


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки в пределах района

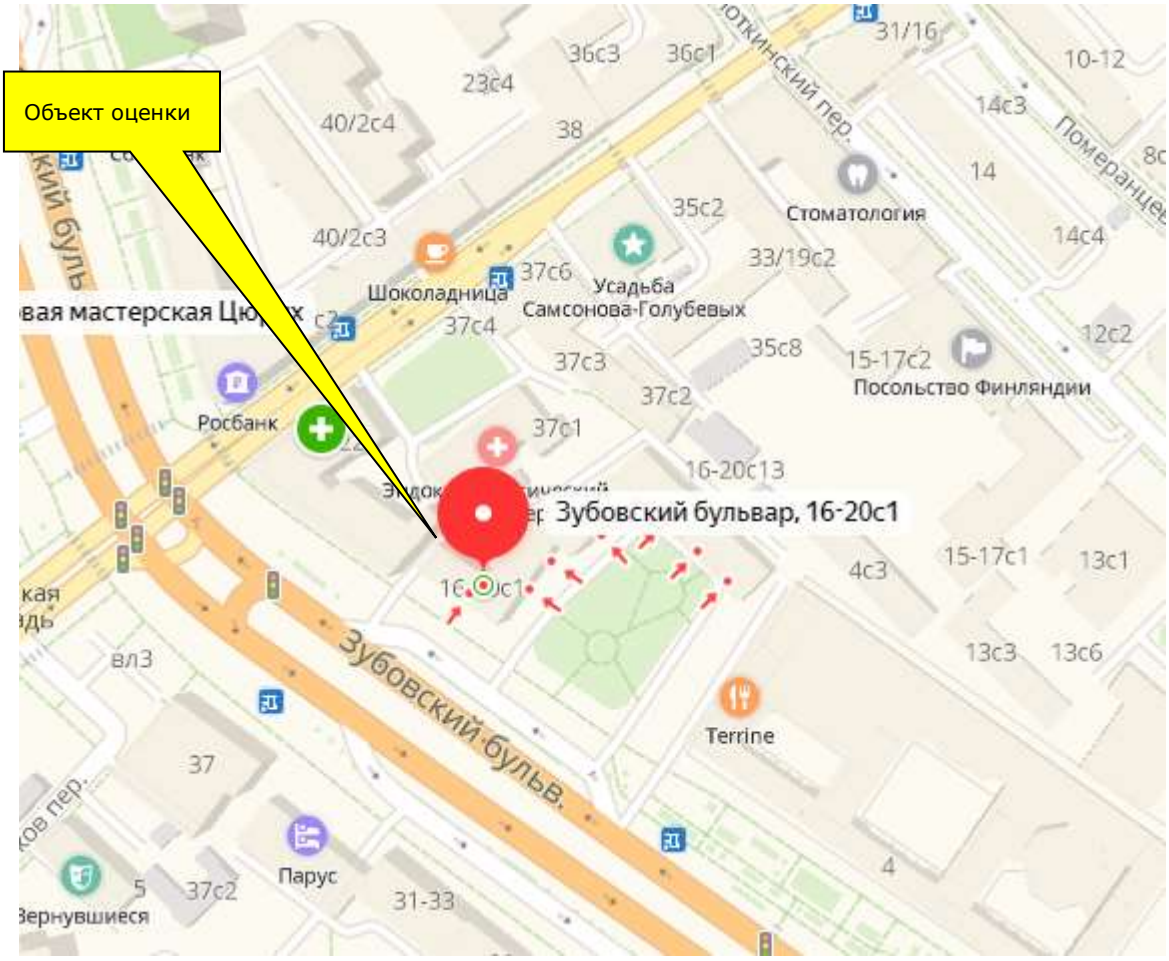
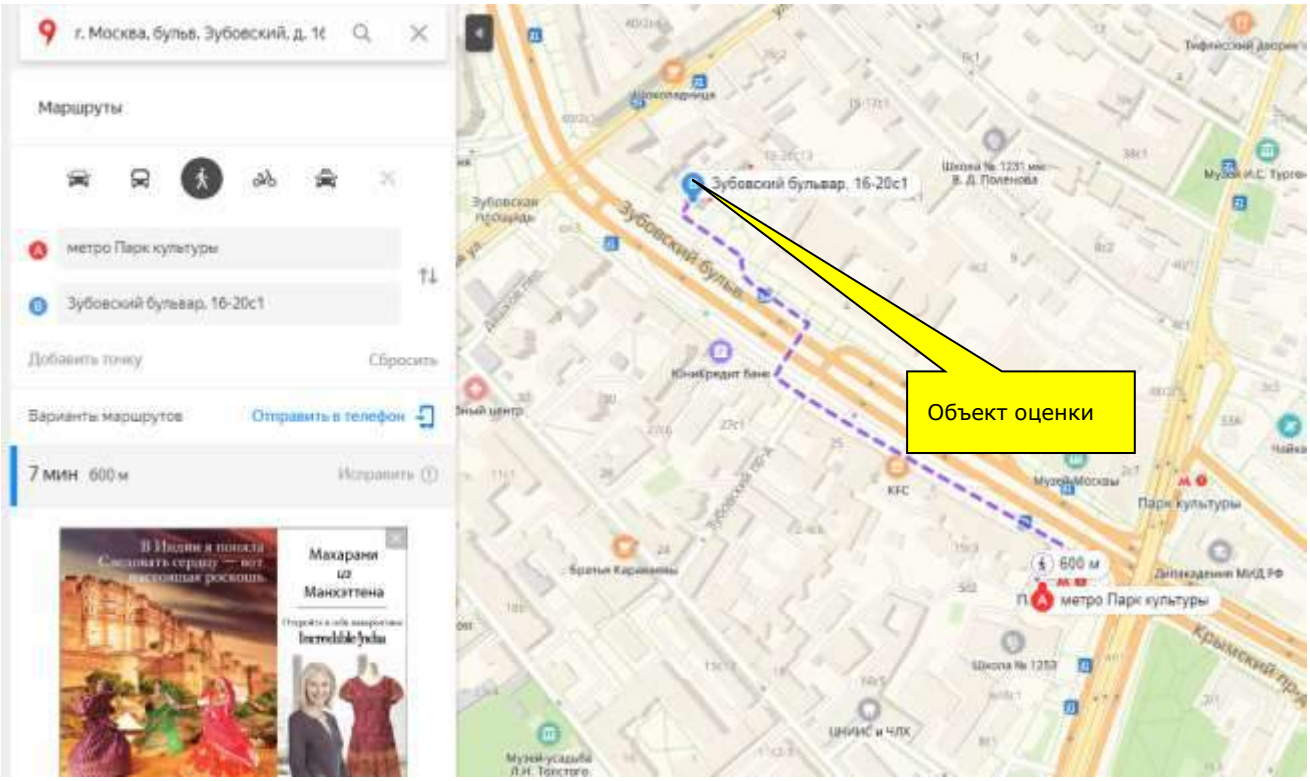


Рисунок 3. Местоположение Объекта оценки относительно станции метро



12.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр проводился 22.04.2019 г.

Фасад здания	
Вход	

Внутренние помещения	

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

13.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина экономики. Январь 2019 года

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

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

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

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

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

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

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

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

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии Министерство экономического развития Российской Федерации 25 января 2019 г. Страница 3 показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Источник информации: Министерство экономического развития РФ http://economy.gov.ru

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости - Помещение свободного назначения.

13.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ