

ОТЧЕТ № АБ-187-19 ОТ 22.04.2019

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МОХОВАЯ, Д. 10, СТР. 1, СТР. 2, СОСТАВЛЯЮЩЕГО ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ «ЭКОРЕНТ» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ», В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

**Заказчик:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МЕТРОПОЛЬ»  
ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА РЕНТНЫЙ  
«ЭКОРЕНТ» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ «МЕТРОПОЛЬ»**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике .....	5
1.4. Основные факты и выводы .....	6
<b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки .....	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	11
3.3. Анализ полноты и достоверности информации .....	11
3.4. Расположение Объекта оценки .....	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	16
3.6. Фотографии Объекта оценки .....	19
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>28</b>
4.1. Макроэкономический обзор по итогам 2018 года .....	28
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики .....	28
4.1.2. Производственная активность .....	29
4.1.3. Внутренний спрос .....	31
4.1.4. Рынок труда .....	32
4.1.5. Инфляция .....	34
4.1.6. Банковский сектор .....	34
4.1.7. Основные выводы .....	36
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	37
4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 4 квартала 2018 г. ....	37
4.3.1. Общая ситуация на рынке .....	37
4.3.2. Предложение .....	38
4.3.3. Спрос .....	39
4.3.4. Коммерческие условия .....	41
4.3.5. Выводы и прогноз развития .....	42
4.4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены .....	43
<b>РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>45</b>
5.1. Понятие справедливой стоимости .....	45
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки .....	45
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества .....	46
5.3.1. Затратный подход .....	46
5.3.2. Сравнительный подход .....	49
5.3.3. Доходный подход .....	51
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования .....	52
5.5. Этапы проведения оценки .....	53
5.6. Выбор подходов к оценке .....	53
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом .....	55
5.7.1. Выбор аналогов .....	55
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения .....	56
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий .....	57
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	61
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом .....	64
5.8.1. Определение потенциального валового дохода .....	64
5.8.2. Определение действительного валового дохода .....	68
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода .....	68
5.8.4. Определение коэффициента капитализации .....	69

5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода.....	69
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	71
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки .....	73
<b>РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>76</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект-оценки (состав объекта оценки):</b>	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:</b>	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право общей долевой собственности
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	В целях принятия управленческих решений
<b>Вид стоимости:</b>	Справедливая
<b>Дата оценки:</b>	«22» апреля 2019 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «22» апреля 2019 года
<b>Порядок и сроки предоставления информации</b>	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. Раздел 2
<b>Особые допущения:</b>	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Применяемые стандарты оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г.</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.</li> <li>5. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»</li> <li>6. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»</li> <li>7. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»</li> <li>8. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</li> </ol>
<b>Обоснование применения стандартов оценки</b>	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО». МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

### 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
<b>Фактический адрес:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №08905/776/00022/18 от 12.09.2017 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
<b>Оценщик:</b>	Вусов Александр Владимирович
<b>Почтовый адрес Оценщика:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Контактная информация Оценщика:</b>	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
<b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/00025/18 от «12» сентября 2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование» по договору №08905/776/00025/18. Срок действия: с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №95558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:</b>	«Оценка недвижимого имущества» № 006319-1 от 26.03.2018 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	10 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» (ОГРН: 1027706025885, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 30.12.2002 г.) ИНН: 7706285907, КПП: 770601001
<b>Место нахождения Заказчика:</b>	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1

<b>Почтовый адрес Заказчика:</b>	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
<b>Фактический адрес Заказчика:</b>	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
<b>Реквизиты Заказчика:</b>	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 30101810600000000265, БИК: 044525265

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки (состав объекта оценки):</b>	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	«22» апреля 2019 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	«22» апреля 2019 г.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор № 9 от «14» сентября 2017 г. между ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» и ООО «Апхилл».</li> <li>▪ Дополнительное соглашение №4 от «04» апреля 2019 г. к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд</li> </ul>
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>	Для принятия управленческих решений
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:</b>	Организации и специалисты не привлекались
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 20%: в том числе:	678 727 707 (Шестьсот семьдесят восемь миллионов семьсот двадцать семь тысяч семьсот семь) руб.
стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017:	439 778 708 (Четыреста тридцать девять миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч семьсот восемь) руб.
стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016:	238 948 999 (Двести тридцать восемь миллионов девятьсот сорок восемь тысяч девятьсот девяносто девять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%: в том числе:	379 566 936 (Триста семьдесят девять миллионов пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать шесть) руб.
стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017:	247 902 471 (Двести сорок семь миллионов девятьсот две тысячи четыреста семьдесят один) руб.
стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016:	131 664 465 (Сто тридцать один миллион шестьсот шестьдесят четыре тысячи четыреста шестьдесят пять) руб.

---

Результат оценки стоимости Объекта  
оценки, полученный при применении затратного подхода: Не применялся

---

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 20%<sup>1</sup>:** **588 219 103 (Пятьсот восемьдесят восемь миллионов двести девятнадцать тысяч сто три) руб.**

---

**А. В. Вусов**

**Оценщик**

**Ю. Ю. Калуженин**

**Руководитель проектов  
ООО «Апхилл»**


---

<sup>1</sup> Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

**Таблица 1.1. Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки**

<b>Объект</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 20%, руб.</b>
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	77:01:0001002:1017	1 707,6	381 728 148
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	77:01:0001002:1016	984,8	206 490 956
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС 20%, руб.</b>				<b>588 219 103</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

## РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при возможном визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
11. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Согласно предоставленным Заказчиком документам, а именно Свидетельствам о государственной регистрации права объекты недвижимости (нежилые здания), входящие в состав Объекта оценки, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, стр. 2 имеют ограничения (обременения) права в виде аренды, доверительного управления. Оценка объекта оценки производилась без учета данных ограничений (обременений).
14. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
15. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании следующих правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих технических документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;</li> <li>▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;</li> <li>▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.</li> </ul>
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;</li> <li>▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.</li> </ul>
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;</li> <li>▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета</li> </ul>

### 3.3. Анализ полноты и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

**Полнота**<sup>2</sup> — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

**Достаточный**<sup>2</sup> — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный**<sup>2</sup> — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

<sup>2</sup> Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта [www.usakovdictionary.ru](http://www.usakovdictionary.ru)

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке справедливой стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный**<sup>3</sup> — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

### 3.4. Расположение Объекта оценки

**Краткая характеристика района, в котором расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки**<sup>4</sup>

Объект оценки расположен в Пресненском районе Центрального административного округа г. Москвы. Расположение района на карте города Москвы показано на рисунке 3.1.

**Пресненский район** — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Пресненское»

<sup>3</sup> Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта [www.usakovdictionary.ru](http://www.usakovdictionary.ru)

<sup>4</sup> Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» ([ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org))

На территории района имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории), Дом Правительства РФ, крупные деловые комплексы (Москва-Сити, Центр международной торговли).

Создан в 1991 году из Краснопресненского района. Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

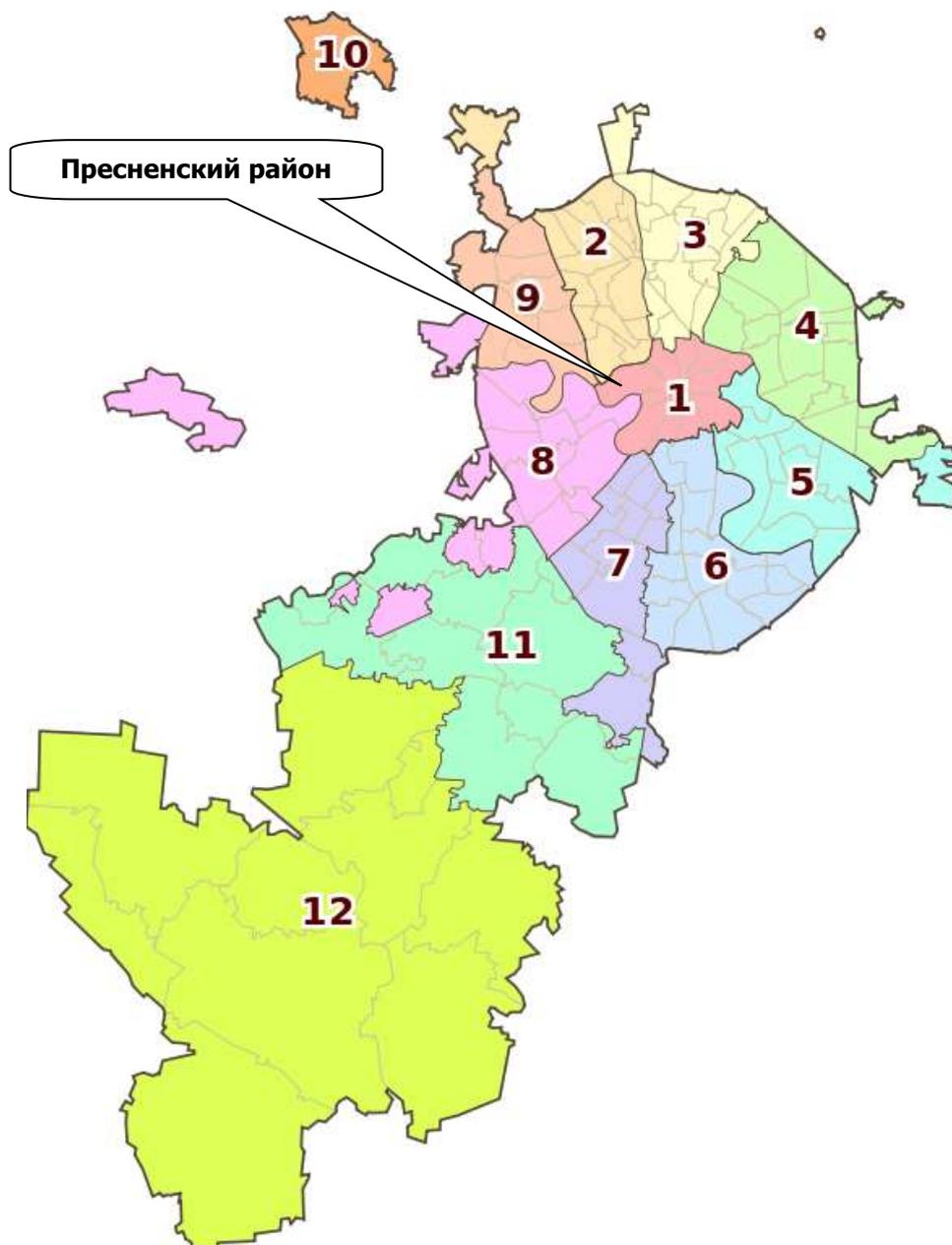
Численность населения по состоянию на 2018 год составляет примерно 127 тыс. чел.

Наиболее крупные предприятия района:

- Трёхгорная мануфактура — старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината. Расположено в квартале между Рочдельской улицей и Краснопресненской набережной.
- ТЭЦ-7- небольшая электростанция, в настоящее время — филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.
- «Хлебозавод им. В. П. Зотова» — бывший Хлебозавод № 5, построен в 1929—1933 гг, инженер — Г. П. Марсаков. Производственный корпус хлебозавода является объектом культурного наследия регионального значения (Распоряжение Правительства Москвы № 1608-РП от 10 августа 2004 года). После пожара в 2007 году работа хлебозавода полностью приостановлена. С конца 2013 года начата реализация проекта реконструкции производственного корпуса и застройки близлежащей территории высотными зданиями многофункционального жилого комплекса «Хрустальные башни». В производственном корпусе планируется разместить музей пекарного дела и кафе со специализацией хлебобулочные изделия.
- Пресненский машиностроительный завод — оборонное предприятие, выпускающее также оборудование для текстильной промышленности.
- Краснопресненская обсерватория МГУ.

Площадь района - 11,2 кв. км. На южной границе района на протяжении 5 км протекает р. Москва. На территории района проходит Садовое кольцо общей протяженностью 1,8 км. На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15% жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

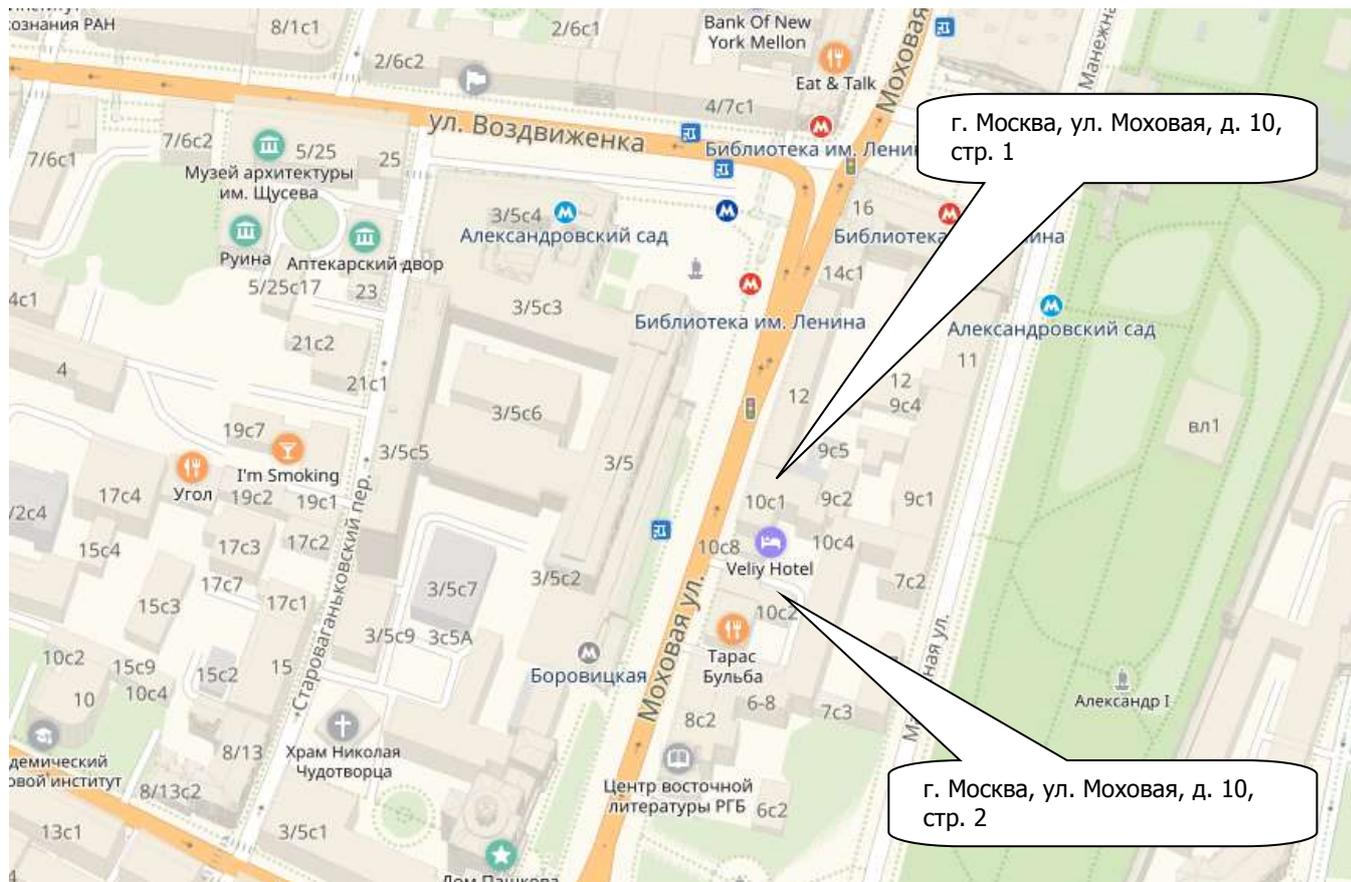
Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: [www.new-rent.ru](http://www.new-rent.ru)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.2).

**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы**



Источник: [www.yandex.ru/maps/](http://www.yandex.ru/maps/)

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения объектов, входящих в состав Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, стр. 2
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и административная застройка
Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Транспортная и пешеходная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов по улице Моховая. Ближайшая к Объекту оценки станция метрополитена: «Библиотека им. Ленина» – 100 м
Близость к основным транспортным магистралям	Объект оценки расположен непосредственно на ул. Моховая, имея доступ к основным транспортным магистралям
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Стихийная наземная парковка

Наименование	Характеристика
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на офисные здания
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при его при условии его текущего использования.

### 3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно дополнительному соглашению № 4 от 04.04.2019 г. к договору № 9 от 14 сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющие собой два здания. Нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 и нежилое административное здание общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2.

Характеристика прав на объекты, входящие в состав Объекта оценки, представлена в таблице ниже.

**Таблица 3.3. Характеристика прав на объекты, входящие в состав Объекта оценки**

Показатель	Характеристика	
ID	1	2
Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2
Общая площадь, кв. м	1 707,6	984,8
Вид права	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017	77:01:0001002:1016
Правоустанавливающие документы <sup>5</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015;</li> <li>▪ Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224;</li> <li>▪ Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015;</li> <li>▪ Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224;</li> <li>▪ Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»</li> </ul>
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление

<sup>5</sup> Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Показатель	Характеристика	
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источник: данные Заказчика

Технические характеристики на объекты, входящие в состав Объекта оценки, приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании осмотра, документов и информации, предоставленной Заказчиком и находящейся в свободном доступе сети «Интернет».

**Таблица 3.4. Технические характеристики на объекты, входящие в состав Объекта оценки**

Наименование	Характеристика	
ID	1	2
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017	77:01:0001002:1016
Год постройки здания	1892	1917
Этажность здания (без учета подземных этажей)	4	4
Количество подземных этажей	1	1
Группа капитальности	I	I
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание (в здании размещается «Великий Отель Моховая»)	Нежилое здание (административное здание)
Тип помещения объекта оценки	Нежилое	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Нежилое здание	Нежилое здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Общее техническое состояние	На основании осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	На основании осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено	Фактов перепланировок не выявлено
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	1 707,6	984,8
<b>Конструктивные характеристики</b>		
Фундамент	Бетонные столбы	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин	Плитка, ламинат
<b>Внутреннее инженерное оборудование Объекта оценки</b>		
Электроснабжение	+	+
Отопление	+	+

Наименование	Характеристика	
Система пожарной сигнализации	+	+
Телефон	+	+
Вентиляция	+	+
Внутренняя отделка помещений	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт

*Источник: данные Заказчика*

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

### 3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания (стр. 1)



Фотография 3.2. Внешний вид здания (стр. 1)



Фотография 3.3. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.4. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.5. Внутренние помещения (стр. 1)



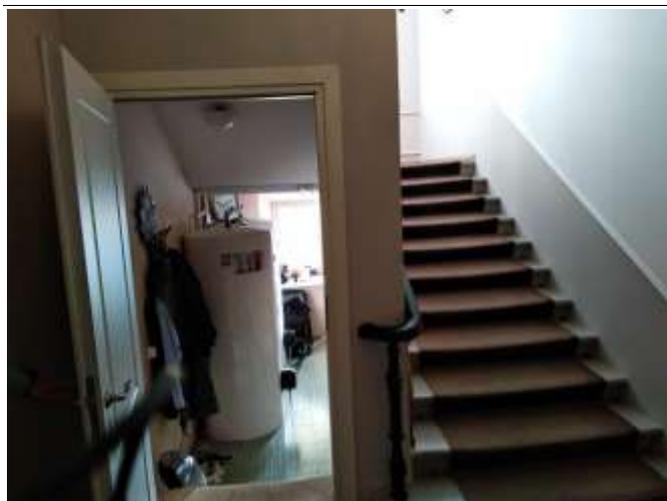
Фотография 3.6. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.7. Внутренние помещения (стр. 1)



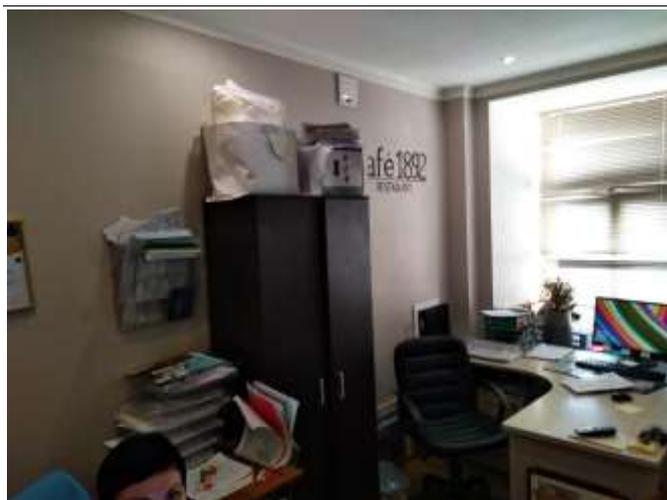
Фотография 3.8. Внутренние помещения (стр. 1)



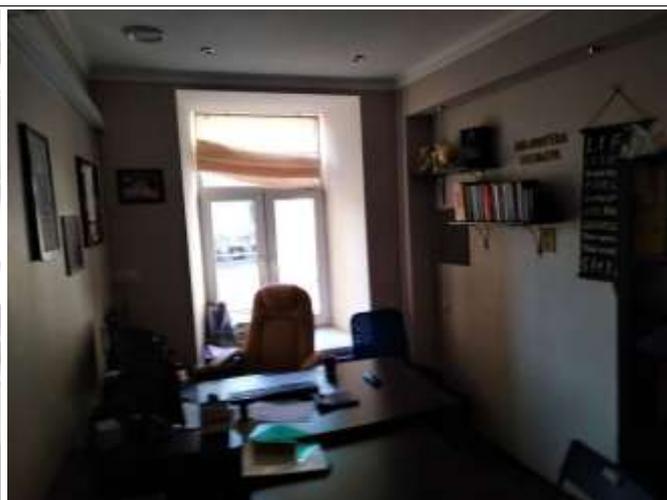
Фотография 3.9. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.10. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.11. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.12. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.13. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.14. Внутренние помещения (стр. 1)



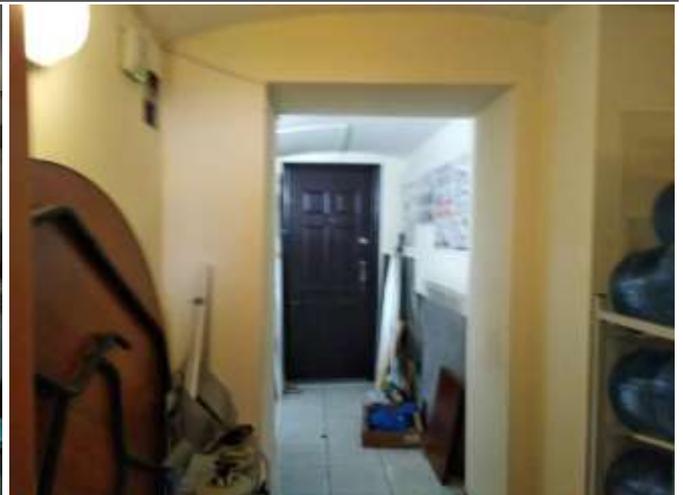
Фотография 3.15. Внутренние помещения (стр. 1)



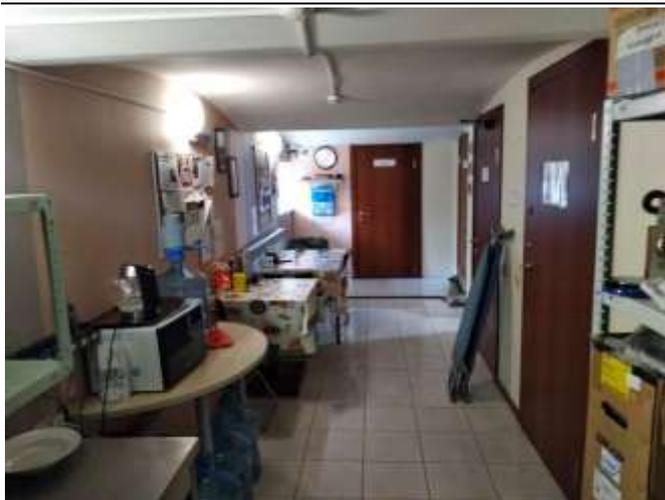
Фотография 3.16. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.17. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.18. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.19. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.20. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.21. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.22. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.23. Внутренние помещения (стр. 1)



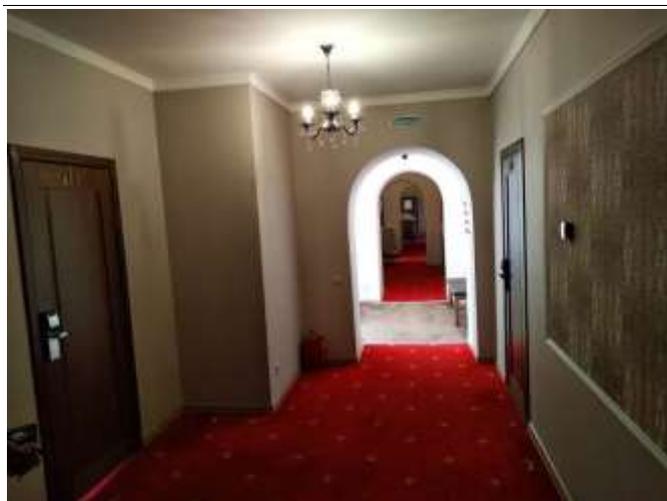
Фотография 3.24. Внутренние помещения (стр. 1)



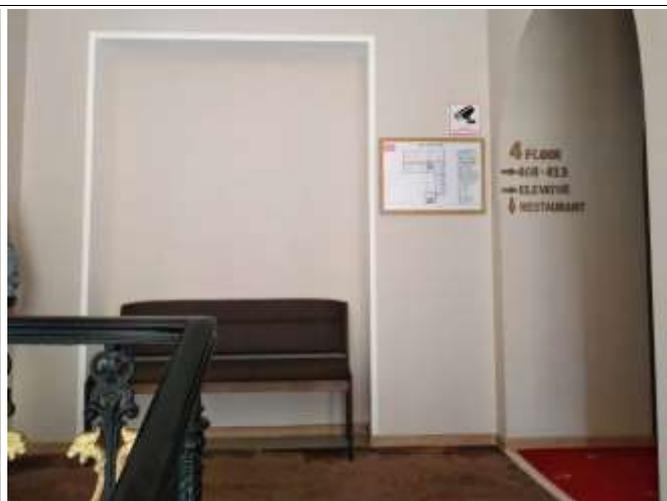
Фотография 3.25. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.26. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.27. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.28. Внутренние помещения (стр. 1)



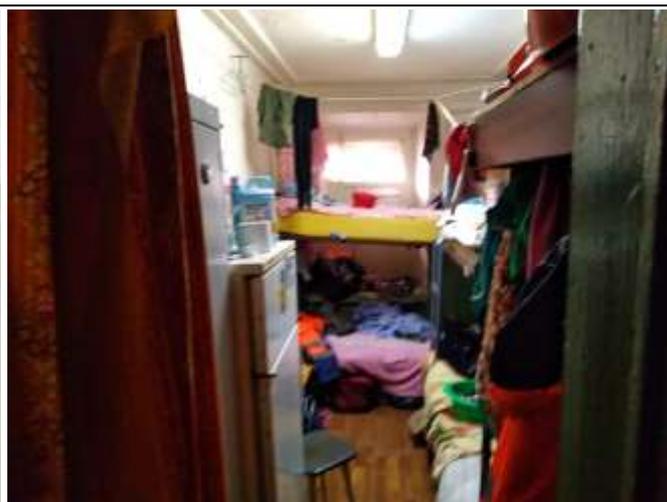
Фотография 3.29. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.30. Внутренние помещения (стр. 1)



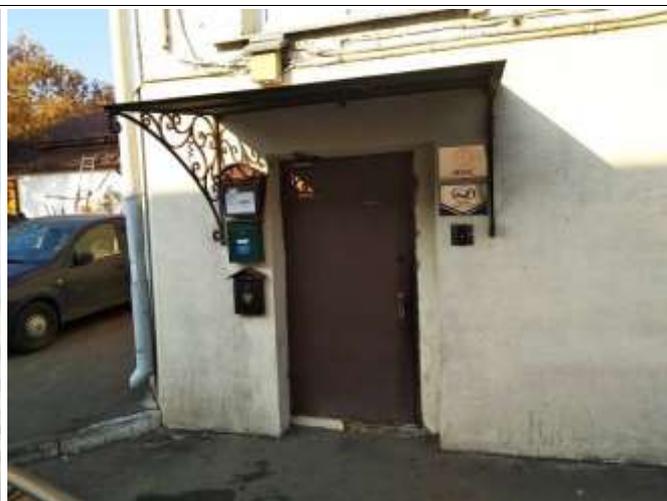
Фотография 3.31. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.32. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.33. Внешний вид здания (стр. 2)



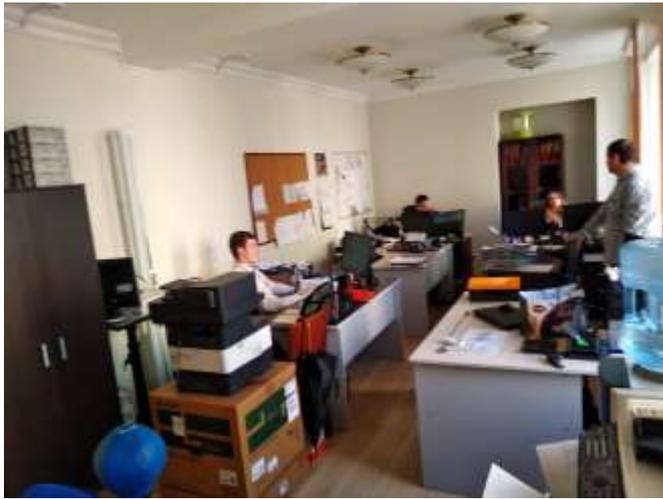
Фотография 3.34. Внешний вид здания (стр. 2)



Фотография 3.35. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.36. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.37. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.38. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.39. Внутренние помещения (стр. 2)



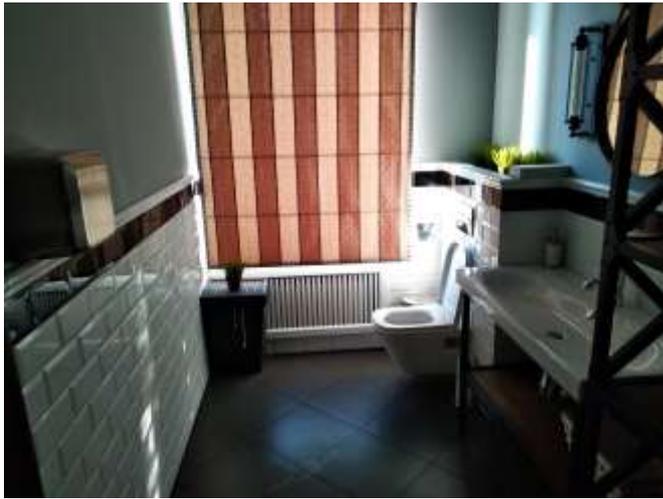
Фотография 3.40. Внутренние помещения (стр. 2)



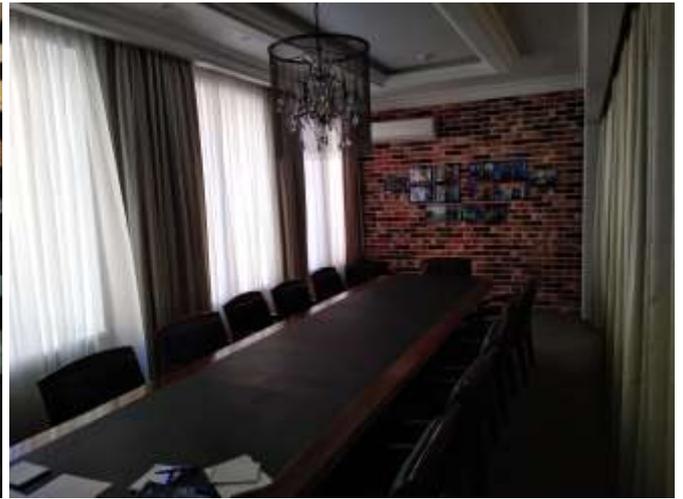
Фотография 3.41. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.42. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.43. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.44. Внутренние помещения (стр. 2)



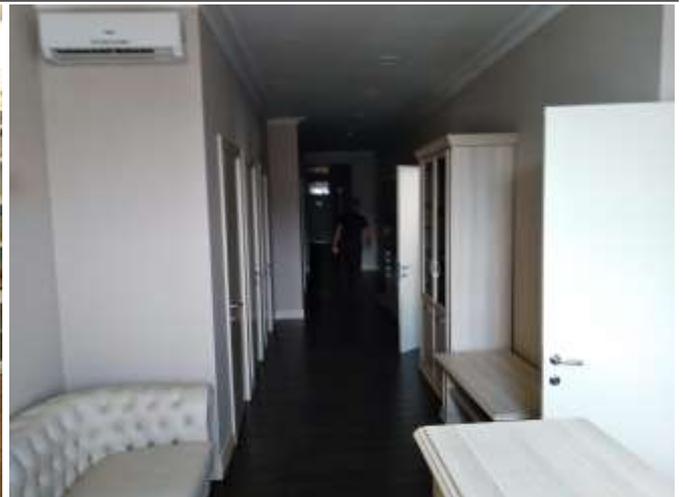
Фотография 3.45. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.46. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.47. Внутренние помещения (стр. 2)



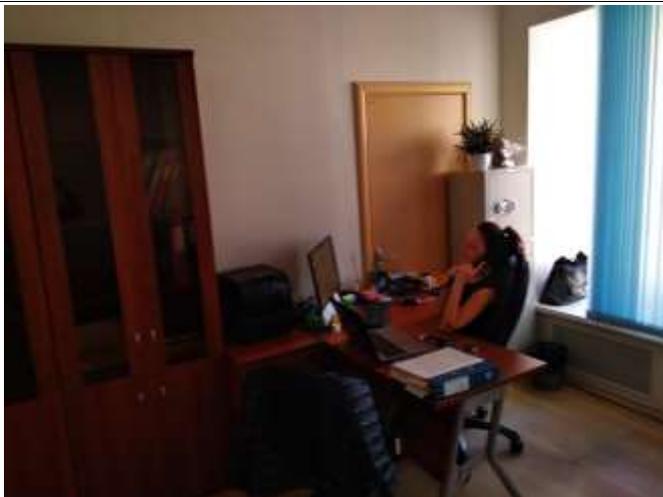
Фотография 3.48. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.49. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.50. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.51. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.52. Внутренние помещения (стр. 2)

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Макроэкономический обзор по итогам 2018 года<sup>6</sup>

#### 4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным показателям социально-экономического развития России, относительно соответствующего периода прошлого года.

**Таблица 4.1. Основные показатели социально-экономического развития России, % к соответствующему периоду предыдущего года**

Показатели	2018				2016	2017	2018
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.			
ВВП, % г/г (в постоянных ценах) <sup>1,2</sup>	1,3	1,9	1,5	-	0,3	1,6	-
Индекс-дефлятор ВВП <sup>1,2</sup>	6,8	10,6	11,1	-	3,2	5,3	-
Промышленное производство, % г/г <sup>3</sup>	2,8	3,2	2,9	2,7	2,2	2,1	2,9
Добыча полезных ископаемых, % г/г	1,5	2,2	4,9	7,2	2,3	2,1	4,1
Обрабатывающие производства, % г/г	3,7	4,3	2,2	0,9	2,6	2,5	2,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, % г/г	2,9	0,5	0,5	1,2	2,0	-0,4	1,6
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, % г/г	-2,3	-1,9	4,1	5,2	0,8	-2,1	2,0
Сельское хозяйство (в сопоставимой оценке), % г/г <sup>4</sup>	2,4	1,8	-5,1	4,1	4,8	3,1	-0,6
Инвестиции в основной капитал, % г/г (в сопоставимых ценах)	3,6	2,8	5,2	-	-0,2	4,8 <sup>1</sup>	-
Объем работ по виду деятельности «Строительство», % г/г	5,2	6,9	5,6	4,1	-2,1	-1,2	5,3
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования), % г/г	19,6	-10,3	-10,6	-9,1	-6,0	-1,3	-4,9
Индекс потребительских цен, на конец периода к концу предыдущего квартала	0,8	1,3	0,4	1,7	5,4	2,5	4,3
Оборот розничной торговли, % г/г	2,4	2,9	2,6 <sup>5</sup>	2,7	-4,6	1,3	2,6
Объем платных услуг населению, % г/г <sup>6</sup>	2,0	2,9 <sup>5</sup>	2,8 <sup>5</sup>	1,9	-0,3	0,2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы, % г/г	0,3 / -2,3 <sup>7</sup>	101,3	98,4	99,3	-5,8	-1,2 / -1,6 <sup>7</sup>	-0,2 / 0,3 <sup>7</sup>
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника, руб.	40 691	44 477	41 830 <sup>8</sup>	46 625 <sup>9</sup>	36 709	39 167	43 400 <sup>9</sup>
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника, руб.	12,7	10,1	9,5 <sup>8</sup>	7,8 <sup>9</sup>	7,9	6,7	9,9 <sup>9</sup>
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учетом ИПЦ), % г/г	10,2	7,6	6,3 <sup>8</sup>	3,8 <sup>9</sup>	0,8	2,9	6,8 <sup>8</sup>
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше (в ср. за период), % общей безработицы <sup>10</sup>	3,8	3,6	3,5	3,7 <sup>11</sup>	4,2	4,0	3,7 <sup>11</sup>
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше (в ср. за период), % официально зарегистрированной безработицы	1,0	1,0	0,9	0,9	1,2	1,1	0,9
Экспорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ), % г/г <sup>12</sup>	23,0	29,6	30,9	19,5	-17,5	25,5	25,4
Импорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ), % г/г <sup>12</sup>	19,4	8,0	-1,8	-2,9	-0,8	24,8	4,6

<sup>1</sup> В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена пятая оценка ВВП за 2016г., третья оценка за 2017 год. Квартальные данные за 2015-2017гг. не пересматривались и не соответствуют годовым итогам, их актуализация будет осуществлена в марте 2019 г.

<sup>2</sup> С I по III кв. 2018 г. - первая оценка.  
<sup>3</sup> Индекс промышленного производства исчисляется 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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

<sup>4</sup> Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2016-2017 год, пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

<sup>5</sup> Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

<sup>6</sup> По данным оперативной отчетности.

<sup>7</sup> Без учета Ев-2017.

<sup>8</sup> Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

<sup>9</sup> Оценка Росстата.

<sup>10</sup> Данные за 2016 г. и 2017 г. приведены по населению в возрасте 15-72 лет.

<sup>11</sup> Предварительные данные.

<sup>12</sup> IV квартал и в целом за 2018 год - оценка Минэкономразвития России.

Источник: данные Минэкономразвития России

<sup>6</sup> Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина экономики. Январь 2019 года» от 11.02.2019.

#### 4.1.2. Производственная активность

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

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

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

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

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

### Сельское хозяйство

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

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

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

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

**Таблица 4.2. Показатели производственной активности**

	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	2,3	2,5*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
<b>Сельское хозяйство</b>	-0,6	4,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
<b>Строительство</b>	5,3	4,1	5,6	6,9	5,2	-1,2
<b>Розничная торговля</b>	2,6	2,7	2,6	2,9	2,4	1,3
<b>Грузооборот транспорта</b>	2,9	2,6	3,0	3,4	2,5	5,5
<b>Промышленное производство</b>	4,1	2,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,2	7,2	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	2,8	7,4	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	5,7	4,2	1,6	-0,4	0,4

	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
добыча металлических руд	4,6	7,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	0,6	-0,6	10,7	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	4,4	4,9	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	4,6	3,4	5,7	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,33</b>	<b>-2,1</b>

\* Оценка Минэкономразвития России.

Источник: данные Минэкономразвития РФ

### 4.1.3. Внутренний спрос

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

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

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

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

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

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

**Таблица 4.3. Показатели потребительской активности**

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

Источник: данные Минэкономразвития РФ

**Таблица 4.4. Показатели инвестиционной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года			5,2	2,8	3,6	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			1,5	1,60	0,8	
<b>Строительство</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,3	4,1	5,6	6,9	5,2	-1,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,9	1,3	3,3	
<b>Производство инвестоваров<sup>1</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	3,9	13,7	8,9	6,7	12,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	0,9	2,0	0,9	
<b>Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	-1,6	-0,5	14,7	32,3	28,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-4,3	-0,9	2,9	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года			-29,8	0,2	29,9	40,7
в % к предыдущему периоду (SA)			-16,4	-11,3	-9,8	
<b>Грузоперевозки инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)		1,0	-5,2	-7,5	-1,9	

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

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

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

Источник: данные Минэкономразвития РФ

#### 4.1.4. Рынок труда

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

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

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России,

темпы роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

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

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

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

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

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

**Таблица 4.5. Показатели рынка труда**

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
<b>Уровень безработицы**</b>							
в % к рабочей силе /SA	4,8/-	4,8/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5/5/-

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

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

<sup>1</sup> С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

Источник: данные Минэкономразвития РФ

#### 4.1.5. Инфляция

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

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

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

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

**Монетарная<sup>7</sup> инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.** Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

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

#### 4.1.6. Банковский сектор

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

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

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

<sup>7</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

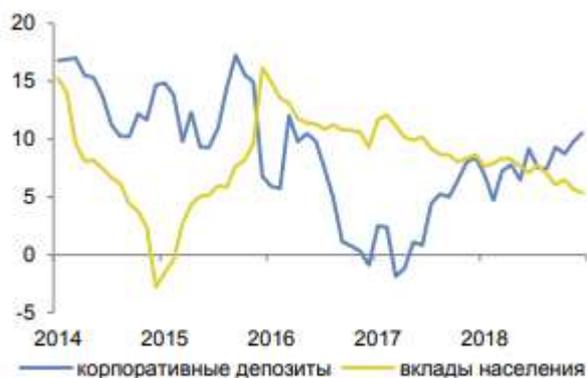
непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

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

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

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте<sup>8</sup> сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

### Рисунок 4.1. Динамика уровня процентных ставок



Источник: данные Минэкономразвития РФ

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

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

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

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

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась

<sup>8</sup> Здесь и далее объемные показатели и темпы роста кредитов и депозитов приводятся с исключением валютной переоценки, где это применимо.

валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

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

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

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

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

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

**Таблица 4.6. Показатели банковского сектора**

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

*Источник: данные Минэкономразвития РФ*

#### 4.1.7. Основные выводы

- По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.
- В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).
- В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

- Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.
- Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.
- Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.
- Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

- информационные порталы Internet: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.site-rieltor.ru](http://www.site-rieltor.ru), [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.afy.ru](http://www.afy.ru), [www.rosrealy.ru](http://www.rosrealy.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Оцениваемый объект относится к объектам капитального строительства. Исполнитель проанализировал открытые источники с подготовленными аналитическими отчетами по коммерческой недвижимости. Исходя из собранной информации, Исполнитель делает вывод, что рынка по объектам капитального строительства без земельного участка не существует, здания, в том числе встроенные помещения, предлагаются к продаже с правами на земельный участок.

## 4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 4 квартала 2018 г.<sup>9</sup>

### 4.3.1. Общая ситуация на рынке

В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.

<sup>9</sup> Источник: анализ рынка, проведенный компанией «NAI Becar»: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 4 кв. 2018 г.» (<https://naibecar.com/research/>)

Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%. По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.

Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв. м, из которых 15,1 млн кв. м – офисы класса А, В+, В

**Таблица 4.7. Основные показатели**

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4 кв. 2018 г., GLA	16 332 тыс. кв. м			
	Из них: 15 105 тыс. кв. м – классы А, В+, В			
	1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3 кв. 2018 г., тыс. кв. м	+0,2%			
Объем по классам, GLA	4 936	7 433	2 737	1 227
	тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 4 кв. 2018 г., GLA	27,1 тыс. кв. м			
Введено по классам в 4 кв. 2018 г., GLA	27,1	0,0	0,0	0,0
Динамика ввода по сравнению с 3 кв. 2018 г.	-22,0%	-100,0%	0,0%	0,0%
Доля вакантных площадей на конец 4 кв. 2018 г., %	14,9	12,3	8,9	7,7
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3 кв. 2018 г.	-2,1 п.п. (-12,4%)	-0,5 п.п. (-3,9%)	+0,1 п.п. (+1,1%)	-0,7 п.п. (-8,3%)
Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес.)	2 180	1 350	1 130	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 3 кв. 2018 г. - в RUB	+4,6%	+0,7%	+2,7%	+1,1%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 306 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	395 кв. м	594 кв. м	219 кв. м	98 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3 кв. 2018 г.	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%

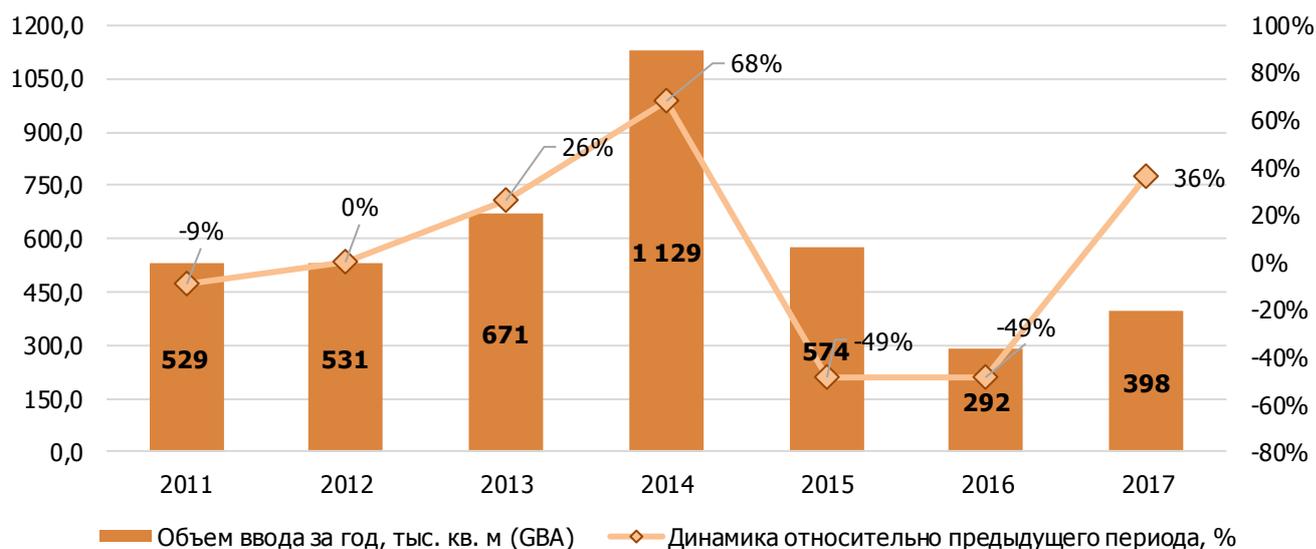
Источник: данные компании NAI Vear

### 4.3.2. Предложение

Объём ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс. кв. м за квартал. Это в 10 раз меньше объёма ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).

2018 г характеризуется рекордно низкими объёмами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс. кв. м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объём рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объёме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

**График 4.2. Динамика объемов ввода БЦ (классы А, В+, В), млн. кв. м (ГВА)**


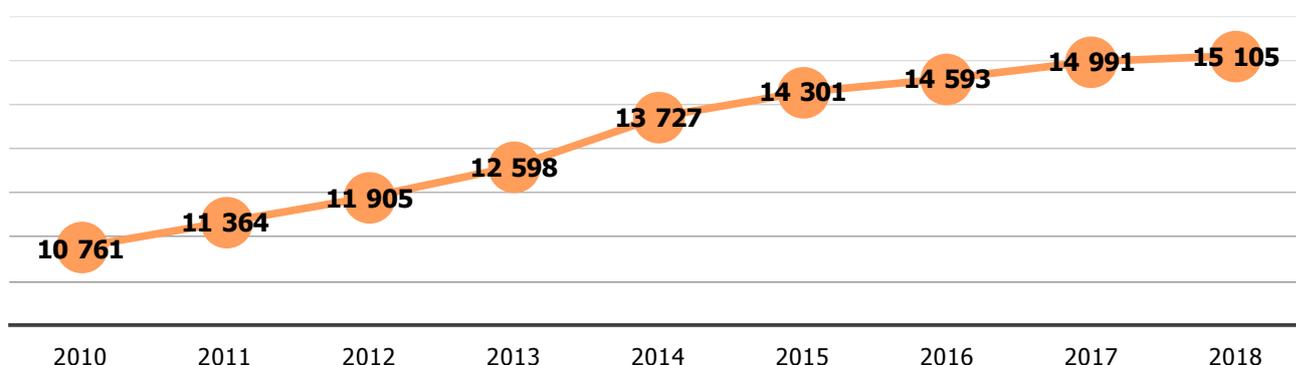
Источник: данные компании NAI Besar

В 4 квартале 2018 г. были анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

**Таблица 4.8. Объекты, планируемые к строительству**

Название	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
Бизнес-парк «РостехСити», 13 корпусов	БЦ	СЗАО	Волоколамское шоссе, вл. 75А	2021	262 тыс. кв. м	ООО «Ви Холдинг Девелопмент»
БЦ Central Park (в составе КОТ)	БЦ	ЮАО	Автозаводская, 23, стр. 184	2024	100 тыс. кв. м	«Лидер-Инвест»
Бизнес-центр	БЦ	ЦАО	ул. Большая Почтовая, вл. 24, стр. 2, 3	2020-2021	24	н/д

Источник: данные компании NAI Besar

**График 4.3. Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс. кв. м**


Источник: данные компании NAI Besar

### 4.3.3. Спрос

Средний уровень вакансии в качественных объектах (классы А, В+, В) составил на конец года 12,7% (-1,0 п.п. за квартал). За год средний показатель вакансии снизился на 2,8 п.п.

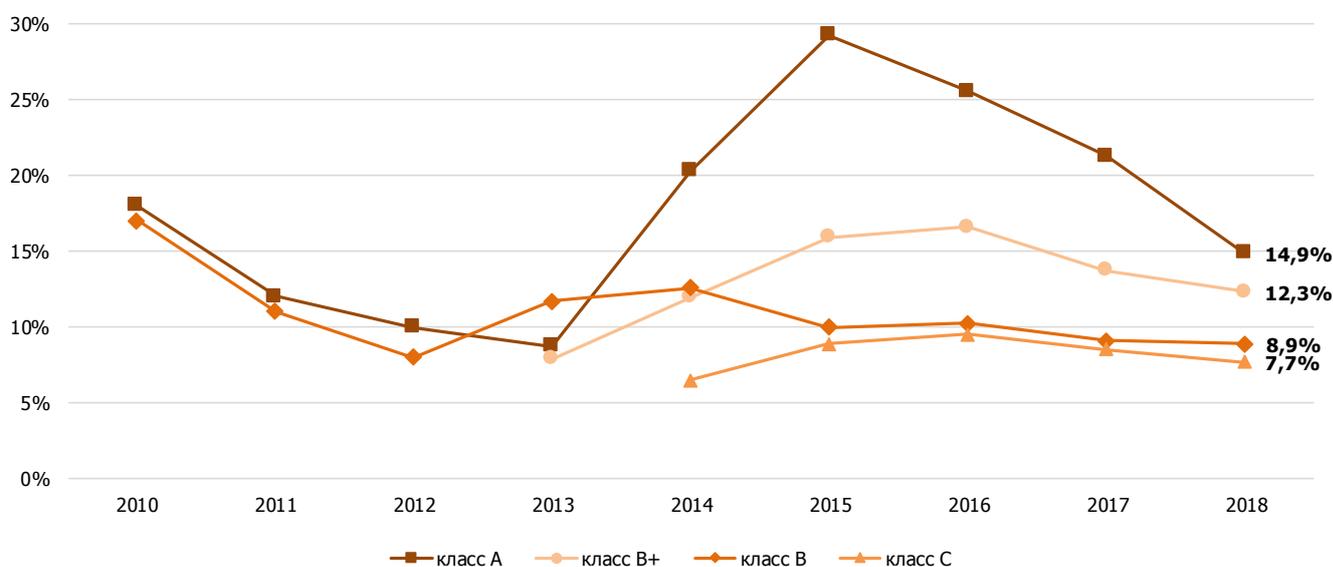
Основной вклад в динамику заполняемости продолжили вносить офисы класса А, где по итогам года вакансия составила 14,9% (-2,1 п.п. за 4 квартал, -5,7 п.п. – за год). Как и в 3 квартале, в отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами.

В классе В+ вакансия сократилась за квартал на 0,5 п.п., достигнув к концу года 12,3%. В целом за год снижение показателя в классе В+ составило 0,7 п.п.

В классе В существенных изменений не произошло, как за отчетный период, так и в целом – за год. На протяжении года уровень вакансии изменялся в пределах 0,1-0,3 п.п. то в меньшую, то в большую сторону. По итогам года доля вакантных площадей составила 8,9% (+0,1 п.п. к 3Q 2018 и 4Q 2017).

В классе С уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за квартал и на 0,6 п.п. – в целом за год, и составил 7,7% по итогам 2018 г.

**График 4.4. Динамика уровня вакансии по классам, %**



Источник: данные компании NAI Besar

В 4 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс. кв. м) с долей в 78% лидировал класс А

Крупнейшие сделки 2018 года:

- 18,4 тыс. кв. м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- 17,5 тыс. кв. м в БЦ «Верейская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- 16,0 тыс. кв. м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- 12,0 тыс. кв. м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

В 2018 г. активными арендаторами площадей от 1 тыс. кв. м выступают коворкинги (WeWork, SOK, Meeting Point).

**Таблица 4.9. Примеры крупных сделок по аренде в 3 кв. 2018 г.**

Название БЦ	Арендованная площадь, кв. м	Класс	Округ	Арендатор	Статус
«Новион»	16 000	А	ЦАО	ПАО «ФСК ЕЭС»	действующий
«ВТБ Арена Парк»	9 174	А	САО	ГК «Эталон»	действующий
«Кунцево Плаза»	6 060	А	ЗАО	Media Instinct Group	действующий
«Белая Площадь»	5 887	А	ЦАО	WeWork	действующий
Comcity	5 400	А	НАО	Coca-Cola HBC Россия	действующий
«Амбер Плаза»	5 000	А	ЦАО	ING Bank	действующий

Источник: данные компании NAI Besar

#### 4.3.4. Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв. м/мес.<sup>10</sup>

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась на 1,2% по сравнению с 3Q 2018 (преимущественно за счет класса В) и составила 1265 руб./кв. м/мес. В классе В+ изменения за квартал и в целом за год составили +0,7% (1350 руб./кв. м/мес.).

Стабильные в 1-3Q 2018 средние арендные ставки в классах В и С к концу 2018 года продемонстрировали рост:

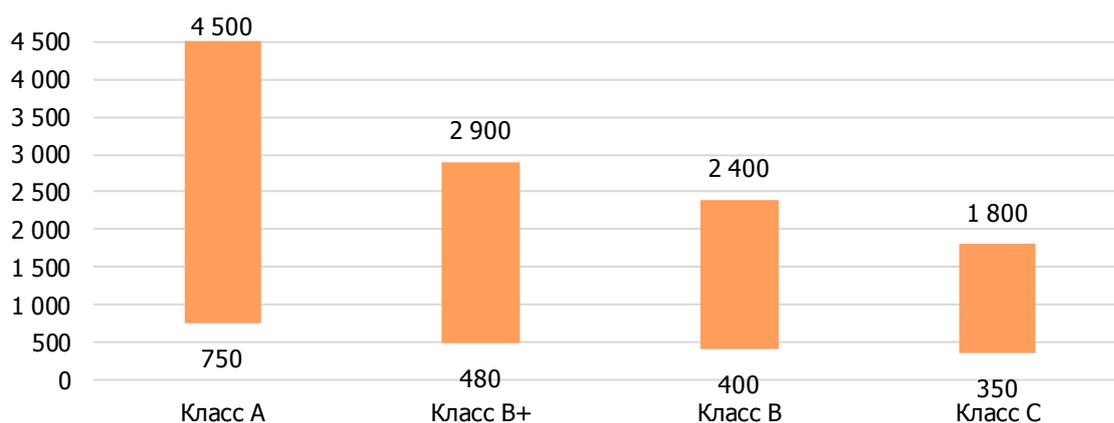
- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес.;
- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

**Таблица 4.10. Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)**

	Руб./кв. м/месяц	Руб. кв. м/год
<b>Класс А</b>		
В среднем	2 180	26 160
ЦДР	2 400	28 800
Вне ЦДР, внутри ТТК	2 230	26 760
Вне ТТК	1 530	18 360
<b>Класс В+</b>		
В среднем	1 350	16 200
ЦДР	1 610	19 320
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
Вне ТТК	1 130	13 560
<b>Класс В</b>		
В среднем	1 130	13 560
ЦДР	1 670	20 040
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 110	13 320
Вне ТТК	1 000	12 000
<b>Класс С</b>		
В среднем	930	11 160
ТТК	1 140	13 680
Вне ТТК	840	10 080

*Источник: данные компании NAI Besar*

<sup>10</sup> Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

**График 4.5. Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв. м/мес. на 3 кв. 2018 г.**


Источник: данные компании NAI Besar

#### 4.3.5. Выводы и прогноз развития

2018 год поставил антирекорд по объёму ввода новых офисных площадей (с 2010 г.), составив всего 114,1 тыс.кв.м. Такие низкие объёмы ввода обусловлены кризисом 2014 г. и последовавшим замедлением девелоперской активности в 2015 - 2017 гг. На фоне снижения объёмов нового предложения и стабильного спроса ставки аренды продемонстрировали рост, а средний уровень вакансии сократился на 2,8 п.п. в классах А, В+, В.

В 2018 г. наиболее динамичным был сегмент офисов класса А, где рост средней арендной ставки составил 9%, а снижение вакансии – 5,7 п.п.

Классы В+/В и С в 2018 году характеризовались более умеренной динамикой. Снижение вакансии в классе В+ составило 0,7 п.п., ставки выросли на 0,7%.

В классе В уровень вакансии практически не изменился по сравнению с 4Q 2017 года и составил по итогам 2018 года 8,9% (+0,1 п.п.). Средняя арендная ставка в классе В к концу года выросла на 2,7%, вернувшись на уровень 4Q 2015 года.

В 2019 году мы ожидаем ввод на уровне 300-400 тыс.кв.м офисных площадей, в т.ч. таких крупных объектов как «Верейская Плаза IV», «ИскраПарк», «Стратос». Около 40%-50% планируемого объёма ввода придётся на объекты класса А.

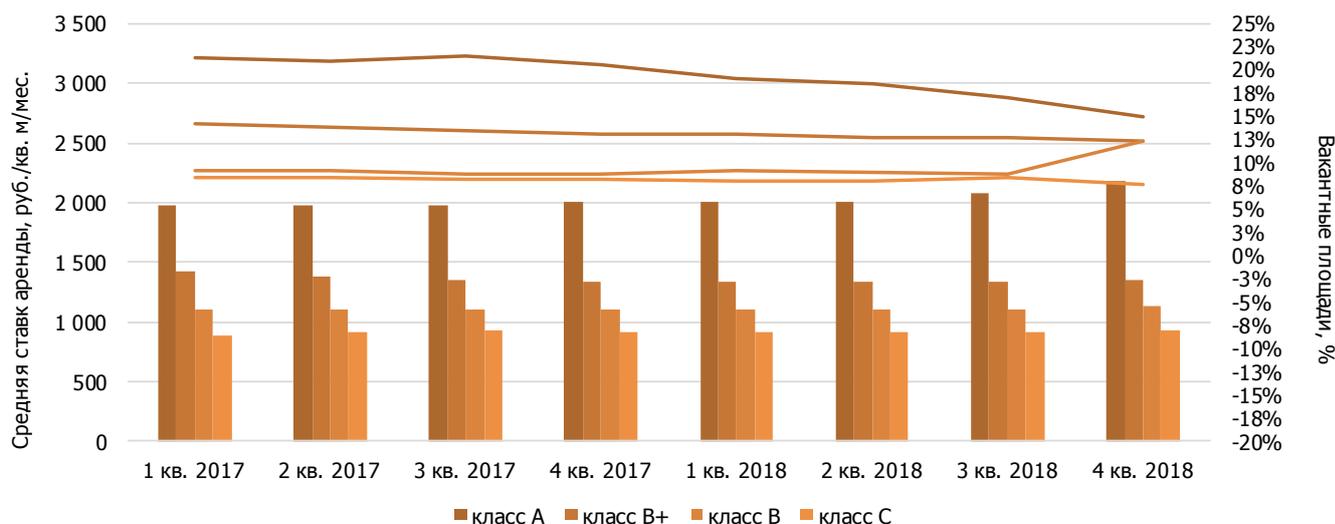
В 2019 г. вакансия в классе А продолжит снижение до 10,9-12,9%, арендные ставки вырастут на 4-6%.

В классах В+/В вакансия по итогам 2019 года может снизиться на 1-2 п.п., в классе С – на 0,5-1 п.п. Арендные ставки в классах В+, В и С продемонстрируют рост на уровне 1-3%.

**Таблица 4.11. Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.**

Название	Адрес	Округ	Класс	GLA, тыс. кв. м
Верейская Плаза IV	Большая Почтовая, 30	ЗАО	В+	59,6
Искра Парк	Ленинградское ш., вл.35	САО	А	58,5
ВТБ Арена парк, к.8 (2-я очередь)	Ленинградский пр., вл.36	САО	А	31,1
Стратос	Сколково, Большой бульвар, д. 40	ЗАО	А	30,1
Академик	Вернадского, вл. 41	ЗАО	А	26,4
Большевик, фаза 2	Ленинградский пр, д.15	САО	А	23,8

Источник: данные компании NAI Besar

**График 4.6. Движение рынка за 2017-2018 гг.**


Источник: данные компании NAI Besar

#### 4.4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;

- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

- Тип сооружения, в котором находится помещение. Важную роль в стоимости помещений играет год постройки здания (новострой или нет).
- Наличие грамотно оформленной и юридически утвержденной документации, подтверждающей право собственности и эксплуатации данного здания или постройки.
- Управление зданием и наличие в нем охраны. В случае если существующая в наличии система охраны соответствует европейским или мировым стандартам, то соответственно, увеличится оценочная стоимость здания.
- Планировка. Открытые планировки, возможность без всяких лишних усилий изменять конфигурацию помещения, отсутствие или наличие ремонта и авторского дизайна.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для многоквартирных зданий 5%. Для коммерческой недвижимости такой процент выше. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Присутствие большого количества окон и дверей. Казалось бы, ну как такая мелочь может повлиять на оценку помещений. А на самом деле и этот фактор играет не самую последнюю роль при оценке. И еще один значительный момент в оценке помещений, зачастую встречающийся в крупных помещениях – это наличие стоянки для автомобилей.

## РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Понятие справедливой стоимости

**Справедливая стоимость** (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.<sup>11</sup>

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».<sup>12</sup>

В соответствии с п. 32 IAS 16 «Справедливая стоимость земельных участков и зданий, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов».

В соответствии с п. 33 IAS 16 «В отсутствие рыночных индикаторов справедливой стоимости, ввиду специфического характера объекта основных средств, и из-за того, что подобные активы редко продаются отдельно от всего действующего предприятия, организации-покупателю, возможно, потребуется оценить справедливую стоимость, исходя из дохода или амортизированной восстановительной стоимости».

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки».

Таким образом, Исполнитель в зависимости от активности рынка и наличия рыночных индикаторов может применить при оценке основных средств следующие подходы к оценке<sup>13</sup>:

- затратный подход;
- подход, основанный на сравнении продаж (сравнительный подход);
- подход, основанный на капитализации дохода (доходный подход).

Основания для выбора соответствующего подхода представлены в п. 5.6 настоящего Отчета.

### 5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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 уплаченная 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 № 2)».

**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.

<sup>11</sup>МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

<sup>12</sup>МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

<sup>13</sup>МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

**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

**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.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

**Срок экспозиции** Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

В соответствии с п. 2.3 МПО 1 МСФО устанавливают две модели для признания внеоборотных активов<sup>14</sup> в бухгалтерском балансе:

- затратную модель;
- модель справедливой стоимости.

**Затратная модель** реализуется применением в рамках затратного подхода амортизированных затрат замещения.

**Амортизированные затраты замещения (АЗЗ)** являются применением затратного подхода для определения стоимости **специализированных активов** для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.<sup>15</sup>

## 5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

### 5.3.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.<sup>16</sup>

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 3З (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{17},$$

<sup>14</sup>Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глрссарий терминов, стр. 339).

<sup>15</sup>МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

<sup>16</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

где:

**Сзп** – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**ЗЗ (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

**СИ** – совокупный износ Объекта оценки;

**Сзем.уч.** – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

### Характеристика основных понятий затратного подхода

**Затратами на воспроизводство** Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение** Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.<sup>18</sup>

**Совокупный износ** – общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

**Совокупный износ** недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

**И<sub>физ.</sub>** – физический износ (physical deterioration);

**И<sub>функ.устар.</sub>** – функциональное устаревание (functional obsolescence);

**И<sub>экон.устар.</sub>** – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

**Физический износ (physical deterioration)** – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.<sup>19</sup>

**Функциональное устаревание (functional obsolescence)** – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.<sup>20</sup>

**Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence)** – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.<sup>21</sup>

#### 5.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:<sup>22</sup>

<sup>17</sup> Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

<sup>19</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

<sup>20</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

<sup>21</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

<sup>22</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

### *5.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества*

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;<sup>23</sup>
- стоимостной метод;<sup>24</sup>
- метод срока жизни;<sup>25</sup>
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

### *5.3.1.3. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с данными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

<sup>23</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

<sup>24</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

<sup>25</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>26</sup> определения стоимости земли.

Более подробно методология определения стоимости земельного участка представлена в соответствующем разделе Отчета.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

### 5.3.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.<sup>27</sup>

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**<sup>28</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>29</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МОКК).

#### 5.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.<sup>30</sup>

<sup>26</sup> «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>27</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

<sup>28</sup> МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

<sup>29</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

2. Далее нужно скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи и т. п.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

### **Расчет и внесение поправок (корректировок)**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

---

<sup>30</sup> МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### *5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора*

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### *5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации*

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

1. Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
2. Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.
3. Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

## **5.3.3. Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.<sup>31</sup>

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода/

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

<sup>31</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках доходного подхода.

## 5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

Понятие «наиболее эффективное использование» (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости оцениваемых объектов.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

**Юридическая допустимость.** Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

**Финансовая обеспеченность.** Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества Исполнитель пришел к следующим ниже выводам:

- Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.
- Федеральные законодательные акты г. Москвы не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости нежилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в центральном районе города, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве административных зданий целесообразным с экономической точки зрения.
- Анализируя физические характеристики зданий, их планировку, обустройство необходимыми коммуникациями (система кондиционирования, выделенные линии интернет, системы безопасности и т. п.), Исполнитель пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве административных зданий.
- Учитывая конструктивные особенности объектов недвижимости, их местоположение и окружение, Исполнитель считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их текущее использование.

В соответствии с изложенным, учитывая использование оцениваемых объектов **недвижимого имущества** по его функциональному назначению, Исполнитель считает вариантом НЭИ для целей настоящей оценки **текущее использование**.

## 5.5. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- 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.

## 5.6. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В соответствии с п. 8(и) ФСО №3 оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 12-20 ФСО №1, п. 22-24 ФСО №7, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

**Основные условия применения затратного подхода:**

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

**Основные условия сравнительного подхода:**

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

**Основные условия доходного подхода:**

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

**Обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.**

Согласно п. 13. ФСО №1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При расчете стоимости **Объекта оценки** было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, согласно ФСО №7.

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**.

Согласно п. 16. ФСО №1, **доходный подход** рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода был использован **метод капитализации** средней величины дохода для оценки стоимости объекта. Этот метод дает достаточно точную оценку, так как объект не требует дополнительных денежных вложений и обеспечивает стабильный прогнозируемый доход. При этом, согласно п. 23(в) ФСО №7 период прогнозирования составляет один год.

**Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.**

Согласно ГК РФ «Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости.

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования...».

ЗК РФ «Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

2. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник...».

Согласно специфике рынка недвижимости, стоимость земельного участка заложена в стоимости помещений и зданий, которые располагаются на этом участке. В случае с помещениями в несколько меньшей степени. Практически все земельные участки, расположенные в г. Москве в пределах МКАД, переданы в пользование на правах аренды, иные оформленные права на участки являются исключением и носят единичный характер. Согласно ГК РФ и ЗК РФ, право на землю передаётся вместе с правом на объект недвижимости, который на ней располагается. Либо появляется право на использование её части. При сделках купли/продажи право на земельный участок передается вместе со зданием.

Согласно заданию на оценку, Объектом оценки являются отдельно стоящие нежилые здания без учета земельных участков на которых они расположены. Исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение оценивать нежилые здания, являющиеся Объектами оценки, вместе с земельным участком, на котором они расположены, как единый объект недвижимости, т.к. эти объекты неотделимы друг от друга, а затем произвести выделение справедливой стоимости каждого объекта из общей справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

## **5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

### **Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж**

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

#### **5.7.1. Выбор аналогов**

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.globus-n.ru](http://www.globus-n.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются нежилые здания офисного назначения.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости нежилых административных зданий, является расположение в центральной части города, а также наличие удобных подъездных и пешеходных путей, близость к станциям городского общественного транспорта, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных в г. Москве. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

### 5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения — это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

#### Состав передаваемых прав на объект недвижимости

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

#### Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах продажи объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

#### Период предложения

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

#### Характеристики местоположения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

#### Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

## Техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

## Состояние/уровень отделки

Уровень, качество и состояние отделки отражается в стоимости объектов недвижимости. Уровень отделки является дополнительным улучшением, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

### 5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- транспортная доступность;
- наличие/отсутствие парковки;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение.

## Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

**Таблица 5.1. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для офисно-торговой недвижимости**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Скидка на цены офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
Скидка на арендные ставки офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, Исполнитель принял значение для всех аналогов при продаже равное **-10,0%**, при аренде **-8,4%**.

### Корректировка на удаленность от станции метро

Одним из факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости на территории г. Москвы является удалённость помещения от станций метрополитена. Условия рынка таковы, что коммерческая привлекательность объекта недвижимости тем выше, чем ближе к станциям метрополитена он расположен.

Таким образом, если показатель удаленности оцениваемого объекта от станции метро отличается от соответствующего показателя объекта-аналога, появляется необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline»<sup>32</sup> на основании следующих источников:

- База данных Realto;
- <http://www.mtk.ru>;
- [https://web.archive.org/web/20150101000000\\*/http://realty.dmir.ru/](https://web.archive.org/web/20150101000000*/http://realty.dmir.ru/);
- [https://web.archive.org/web/20150101000000\\*/afy.ru](https://web.archive.org/web/20150101000000*/afy.ru);
- [https://web.archive.org/web/20150101000000\\*/http://fortexgroup.ru](https://web.archive.org/web/20150101000000*/http://fortexgroup.ru).

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

**Таблица 5.2. Значения корректировок на удаленность от метро для коммерческих объектов**

Объект оценки	Объект-аналог			
	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	До метро транспортом (более 15 минут пешком)
До 5 минут пешком (включительно)	0%	5%	10%	15%
От 5 до 10 минут пешком (включительно)	-5%	0%	5%	10%
От 10 до 15 минут пешком (включительно)	-10%	-5%	0%	5%
До метро транспортом (более 15 минут пешком)	-15%	-10%	-5%	0%

*Источник: аналитика экспертов ООО «Максилайн»*

Расстояние объектов от метро указано на ресурсе Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps/>).

### Корректировка на выход на красную линию

Расположение объектов коммерческой недвижимости внутри квартала или на так называемой «красной линии» влияет на их привлекательность и, как следствие, является одним из важнейших факторов, определяющих рыночную стоимость. Стоимость нежилых помещений, расположенных красной линии выше стоимости помещений, расположенных внутри кварталов.

В рамках данного Отчета корректировка на красную линию была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Расчётные значения корректировки на выход на красную линию приведены в таблице ниже.

<sup>32</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

**Таблица 5.3. Значения корректировок на выход на красную линию для офисно-торговой недвижимости**

Значения корректировки на выход на красную линию	Объект-аналог		
	Красная линия	Внутриквартально	
Объект оценки	Красная линия	0,0%	25,0%
	Внутриквартально	-20,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход, расчет ООО «Апхилл»

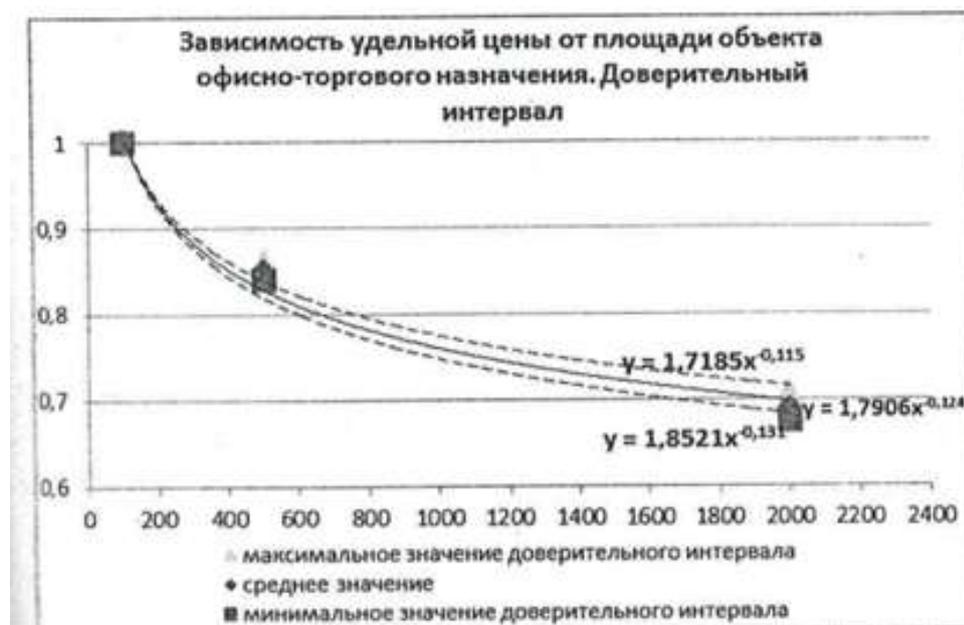
### Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий или помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России.

**График 5.1. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади офисно-торговой недвижимости для цен продаж**



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Из графика, представленного выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для средних значений описывается следующей функцией:

$$Y = 1,7906 * x^{-0,124},$$

где:

**Y** – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

**X** – значение общей площади, кв. м.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(1,7906 * S_{оц}^{-0,124}) / (1,7906 * S_{ан}^{-0,124}) - 1] * 100\%,$$

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на общую площадь, %;

**S<sub>оц</sub>** – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

**S<sub>ан</sub>** – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

### Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

**Таблица 5.4. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для цен продажи офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки	Объект-аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	0,0%	-7,0%	-21,0%	-35,0%
Требуется косметический ремонт	8,0%	0,0%	-15,0%	-30,0%
Среднее состояние	27,0%	18,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	54,0%	43,0%	22,0%	0,0%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход, расчет ООО «Апхилл»*

### Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

Как уже отмечалось ранее: при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Права на земельный участок под зданием не оформлены, исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение выделить стоимость нежилого здания без учета земельного участка.

Согласно Отчету № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018 г.», том 2, подготовленного ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», доля стоимости земельного участка под четырехэтажным зданием офисно-делового назначения составляет 24,71. В дальнейших расчетах Исполнитель выделял долю стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости в размере 24,71%, т.к. нежилые здания,

являющиеся объектами оценки, и земельный участок, на котором они расположены, являются отдельными кадастровыми объектами. Земельный участок не является объектом оценки, поэтому Исполнитель делает вывод о возможности применения данной методики в рамках настоящего отчета.

**Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка**

Наименование	Количество надземных этажей							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты 6 группы (Объекты офисно-делового назначения)	32,16%	28,19%	26,10%	24,71%	23,69%	22,88%	22,22%	21,66%

*Источник: № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018 г.», том 2, подготовленный ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования»*

#### **5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода**

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

**678 727 707 (Шестьсот семьдесят восемь миллионов семьсот двадцать семь тысяч семьсот семь) руб.,**

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:  
439 778 708 (Четыреста тридцать девять миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч семьсот восемь) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:  
238 948 999 (Двести тридцать восемь миллионов девятьсот сорок восемь тысяч девятьсот девяносто девять) руб.

**Таблица 5.6. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках сравнительного подхода**

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru Татьяна, т. +7 (495) 256-40-94	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Kalinka Group", т. +7 (495) 320-23-45	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "TROIKA ESTATE", т. +7 (495) 225-55-10	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru Татьяна, т. +7 (495) 256-40-94
5	Ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169575343/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169575343/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203037331/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203037331/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/</a>
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	<b>300 000 000</b>	<b>703 395 000</b>	<b>365 000 000</b>	<b>639 450 000</b>
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	<b>361 446</b>	<b>318 581</b>	<b>392 304</b>	<b>353 346</b>
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Арбатская, Калашный пер., д. 5	г. Москва, м. Смоленская, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	830,0	2 207,9	930,4	1 809,7
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	48,6%	43,2%	60,3%	35,7%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,06	2,31	1,66	2,80
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,32%	26,19%	18,79%	31,70%
23	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>390 422</b>	<b>388 507</b>	<b>483 011</b>	<b>400 387</b>
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-				<b>410 480</b>
23	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-				1 707,6
23	<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.</b>	-				<b>700 935 648</b>
23	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-				24,71%
23	<b>Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.</b>	-				<b>527 734 449</b>
23	<b>Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.</b>	-				<b>439 778 708</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

**Таблица 5.7. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках сравнительного подхода**

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Требуется косметический ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru Татьяна, т. +7 (495) 256-40-94	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Kalinka Group", т. +7 (495) 320-23-45	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "TROIKA ESTATE", т. +7 (495) 225-55-10	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru Татьяна, т. +7 (495) 256-40-94
5	Ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169575343/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169575343/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203037331/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203037331/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/</a>
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	<b>300 000 000</b>	<b>703 395 000</b>	<b>365 000 000</b>	<b>639 450 000</b>
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	<b>361 446</b>	<b>318 581</b>	<b>392 304</b>	<b>353 346</b>
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
11	Период предложения	Апрель 2019	Апрель 2019 0,0%	Апрель 2019 0,0%	Апрель 2019 0,0%	Апрель 2019 0,0%
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	г. Москва, м. Арбатская, Калашный пер., д. 5 0,0%	г. Москва, м. Смоленская, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2 0,0%	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3 0,0%	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3 0,0%
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно) 5,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно) 5,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально 25,0%	Внутриквартально 25,0%	Внутриквартально 25,0%	Внутриквартально 25,0%
16	Общая площадь, кв. м	984,8	830,0 -2,1%	2 207,9 10,5%	930,4 -0,7%	1 809,7 7,8%
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка 0,0%	Стихийная парковка 0,0%	Стихийная парковка 0,0%	Стихийная парковка 0,0%
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%			
20	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние -15,0%	Среднее состояние -15,0%	Требуется косметический ремонт 0,0%	Среднее состояние -15,0%
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	57,1%	65,5%	35,7%	57,8%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	1,75	1,53	2,80	1,73
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,43%	19,55%	35,88%	22,15%
22	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>355 299</b>	<b>353 557</b>	<b>438 244</b>	<b>364 367</b>
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	<b>386 724</b>
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	984,8
	<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.</b>	-	-	-	-	<b>380 845 795</b>
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	24,7%
	<b>Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.</b>	-	-	-	-	<b>286 738 799</b>
	<b>Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.</b>	-	-	-	-	<b>238 948 999</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

## 5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

### Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода.

### 5.8.1. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 5.7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.domkom.ru](http://www.domkom.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru) и др.;
- данные консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости: Penny Lane Realty, МИЭЛЬ, Bluestone, Swiss Realty Group, Инком-недвижимость;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды, которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах 5.9-5.10. Объекты-аналоги представляют собой отдельностоящие административные здания.

Расчет обоснованной величины арендной платы производился аналогично методике, описанной в п. 5.7 настоящего Отчета. Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом осуществлялось с применением описанных ниже корректировок. Различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по прочим элементам сравнения отсутствуют, соответственно, корректировка равна 0%.

### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Согласно таблице 5.1 данная корректировка составила -8,4%.

### Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро рассчитывается аналогично методике, описанной в п. 5.7.3.

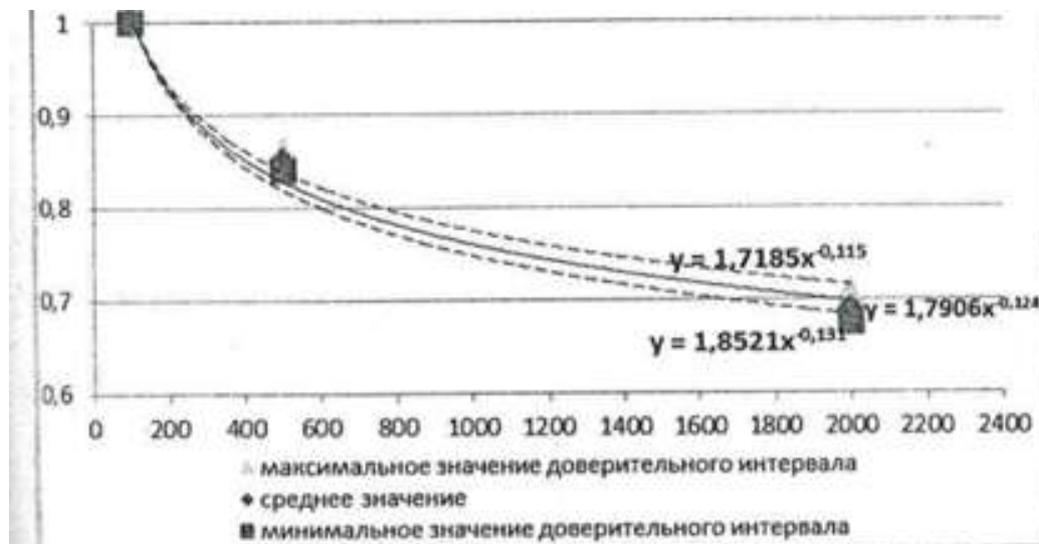
### Корректировка на выход на красную линию

Корректировка на выход на красную линию рассчитывается аналогично методике, описанной в п. 5.7.3.

### Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.

**График 5.2. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади офисно-торговой недвижимости для арендных ставок**



Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

### Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Расчет корректировки проводился согласно методике, описанной в п. 5.7.3.

**Таблица 5.8. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для ставок аренды офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки	Объект-аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	0,0%	-9,0%	-23,0%	-37,0%
Требуется косметический ремонт	10,0%	0,0%	-15,0%	-30,0%
Среднее состояние	30,0%	18,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	59,0%	43,0%	22,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход, расчет ООО «Апхилл»

Результат расчета средневзвешенной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в таблицах ниже. Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости проводилось согласно методике, описанной в п. 5.7.3 настоящего отчета.

**Таблица 5.9. Расчет средневзвешенной стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках доходного подхода**

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Immer Group", т. +7 (964) 764-77-47	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (925) 555-64-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PGM Estate", т. +7 (495) 640-44-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Bridgeford Capital", т. +7 (495) 154-53-46
5	Ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195832601/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195832601/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203168855/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203168855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182535791/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182535791/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205411433/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205411433/</a>
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	<b>15 810</b>	<b>4 375</b>	<b>33 503</b>	<b>11 182</b>
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Маяковская, ул. 3-я Тверская-Ямская, д. 3, стр. 2	г. Москва, м. Кропоткинская, Пожарский пер., д. 15, стр. 2	г. Москва, м. Тверская, Большой Гнездиковский пер., д. 3	г. Москва, м. Смоленская, пер. Сивцев Вражек, д. 45
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	950,0	2 240,0	1 493,0	1 556,1
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
21	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	40,4%	36,8%	35,1%	34,5%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,47	2,72	2,85	2,89
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,62%	24,83%	26,08%	26,47%
23	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>16 833</b>	<b>5 181</b>	<b>37 728</b>	<b>12 657</b>
23	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-				<b>18 285</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 5.10. Расчет средневзвешенной стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках доходного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Требуется косметический ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Immer Group", т. +7 (964) 764-77-47	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (925) 555-64-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PGM Estate", т. +7 (495) 640-44-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Bridgeford Capital", т. +7 (495) 154-53-46
5	Ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195832601/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195832601/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203168855/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203168855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182535791/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182535791/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205411433/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205411433/</a>
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	<b>38 700</b>	<b>35 000</b>	<b>35 400</b>	<b>39 872</b>
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	г. Москва, м. Маяковская, ул. 3-я Тверская-Ямская, д. 3, стр. 2	г. Москва, м. Кропоткинская, Пожарский пер., д. 15, стр. 2	г. Москва, м. Тверская, Большой Гнездицкий пер., д. 3	г. Москва, м. Смоленская, пер. Сивцев Вражек, д. 45
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
15	Общая площадь, кв. м	984,8	386,1	280,0	1 413,0	436,4
16	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	59,3%	62,8%	53,0%	58,0%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	1,69	1,59	1,89	1,72
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,48%	23,10%	27,40%	25,03%
21	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>33 557</b>	<b>29 145</b>	<b>36 030</b>	<b>35 080</b>
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-				<b>33 597</b>

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

## 5.8.2. Определение действительного валового дохода

На **2-ом этапе** определялся действительный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду путем корректировки потенциального валового дохода на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы.

Размер недозагрузки объектов коммерческих помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по методу капитализации. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

**Таблица 5.11. Усредненные значения величины недозагрузки**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

*Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода*

## 5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

**Этап 3.** Чистый операционный доход представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

Как правило, операционные расходы не выделяются для оплаты сверх установленной арендной ставки, кроме рынков Москвы и Санкт-Петербурга. Не уточнен состав этих расходов, который в России не совпадает с западными стандартами (от налога на имущество, который не коррелирует с рыночной стоимостью, до затрат на страхование, которые отсутствуют в 70% случаев).

Рассчитанные же по данным конкретного Заказчика, операционные расходы скорее характеризуют качество управления, бухгалтерского учета и распределение затрат собственником между объектами. Тем не менее, усредненные, такие данные могут дать представление о доле операционных затрат, характерной для российской недвижимости.

К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, эксплуатационные расходы, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

**Таблица 5.12. Усредненные значения величины операционных расходов**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Расходы на содержание объекта (операционные расходы) от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода*

#### 5.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

**Таблица 5.13. Усредненные значения текущей доходности недвижимости в ближайшие 5 лет для объектов торгово-офисной недвижимости (мнение оценщиков)**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Текущая доходность офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода*

#### 5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах 5.14-5.15.

**Таблица 5.14. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках доходного подхода**

Характеристика	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год</b>	<b>37 100</b>
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>63 351 960</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,1%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>56 319 892</b>
Поправка на операционные расходы	17,8%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	11 276 649
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>45 043 244</b>
Коэффициент капитализации	11,4%
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.</b>	<b>395 116 172</b>
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	24,71%
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.</b>	<b>297 482 966</b>
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.</b>	<b>247 902 471</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

**Таблица 5.15. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках доходного подхода**

<b>Характеристика</b>	<b>Значение</b>
<b>Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год</b>	<b>33 597</b>
Общая площадь объекта, кв. м	984,8
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>33 086 326</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,1%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>29 413 743</b>
Поправка на операционные расходы	17,8%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	5 889 366
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>23 524 378</b>
Коэффициент капитализации	11,4%
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.</b>	<b>206 354 189</b>
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	24,71%
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.</b>	<b>155 364 069</b>
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.</b>	<b>131 664 465</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

**379 566 936 (Триста семьдесят девять миллионов пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать шесть) руб.,**

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:  
247 902 471 (Двести сорок семь миллионов девятьсот две тысячи четыреста семьдесят один) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:  
131 664 465 (Сто тридцать один миллион шестьсот шестьдесят четыре тысячи четыреста шестьдесят пять) руб.

## РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

#### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

#### Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка справедливой стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется нижеследующая последовательность действий.

1. Выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.
2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  $W_{ij} = (P_{aij})^{1/n}$ , где  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса).
3. Полученные веса нормируются:  $W_{ij} = W_{ij} / W$ .

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже.

**Таблица 6.1. Расчет весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости Объекта оценки**

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
<b>Матрица сравнения и значения приоритетов критериев</b>						
	А	Б	В	Г	Вес критерия	
А	1	3	3	2	2,06	0,463
Б	1/3	1	3	1	1,00	0,225
В	1/3	1/3	1	2	0,69	0,154
Г	1/2	1	1/2	1	0,71	0,159
Сумма					4,45	1
<b>Критерий</b>	<b>А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца</b>					
Подходы оценки	Сравнительный подход	Доходный подход		Вес подхода по критерию		
Сравнительный подход	1	3		1,73	0,75	
Доходный подход	1/3	1		0,58	0,25	
Сумма				2,5	1	
<b>Критерий</b>	<b>Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ</b>					
Подходы оценки	Сравнительный подход	Доходный подход		Вес подхода по критерию		
Сравнительный подход	1	3		1,73	0,75	
Доходный подход	1/3	1		0,58	0,25	
Сумма				2,5	1	
<b>Критерий</b>	<b>В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания</b>					
Подходы оценки	Сравнительный подход	Доходный подход		Вес подхода по критерию		
Сравнительный подход	1	2		1,41	0,67	
Доходный подход	1/2	1		0,71	0,33	
Сумма				2	1	

Согласование результатов					
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость				
Подходы оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес подхода по критерию		
Сравнительный подход	1	1	1	0,5	
Доходный подход	1	1	1	0,5	
Сумма			2	1	
Определение итоговой величины весовых коэффициентов					
	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода
Веса критериев	<b>0,463</b>	<b>0,225</b>	<b>0,154</b>	<b>0,159</b>	
Сравнительный подход	0,75	0,75	0,67	0,50	<b>70%</b>
Доходный подход	0,25	0,25	0,33	0,50	<b>30%</b>
Сумма					<b>100%</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

## 6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости Объекта оценки Исполнитель применял сравнительный и доходный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная **сравнительным подходом**, — **70%**;
- стоимость, определенная **доходным подходом**, — **30%**.

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

**Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки**

<b>Вид стоимости</b>	<b>Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.</b>	<b>Вес подхода</b>	<b>Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.</b>	<b>Вес подхода</b>	<b>Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 20%, руб.</b>
Нежилое здание площадью 984,8 кв. м	238 948 999	0,7	131 664 465	0,3	206 490 956
Нежилое здание площадью 1 707,6 кв. м	439 778 708	0,7	247 902 471	0,3	381 728 148
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки</b>					<b>588 219 103</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки без учета НДС 20%, составляет:

**588 219 103 (Пятьсот восемьдесят восемь миллионов двести девятнадцать тысяч сто три) руб.;**

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:  
381 728 148 (Триста восемьдесят один миллион семьсот двадцать восемь тысяч сто сорок восемь) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:  
206 490 956 (Двести шесть миллионов четыреста девяносто тысяч девятьсот пятьдесят шесть) руб.

## РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО» МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

## РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

### Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»;
- МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утверждённый приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

### Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2014 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2016 г.;

- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества», г. Москва, 2005 г.;
- Петров В. И. «Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Прорвич В. А., Кузнецов В. Н., Семенова Е. А. и др. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, 2004 г.

**Информационно-аналитические материалы:**

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru);
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-187-19 ОТ 22.04.2019

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**



## Доверенность № П1-18

г. Москва

09.01.2018 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Калуженина Юрия Юрьевича**, имеющего паспорт серии 1808, номер 175986, выдан отделом УФМС России по Волгоградской обл. в г. Волжском, дата выдачи 11.07.2008, код подразделения 340-011, зарегистрирован по адресу Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, мкр. Новое Ступино, ул. Парковая, д. 35:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, счета на оплату или приходные кассовые ордера по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».
2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.
3. Заверять копии любых финансовых, хозяйственных и учредительных документов Общества.
4. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2020 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица \_\_\_\_\_ удостоверяю.

Генеральный директор  
ООО «Апхилл»



  
Сёмин Алексей Александрович



## ПОЛИС № № 08905/776/00022/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00022/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»**

**Юридический адрес:** 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34

**ИНН 7708706445 Резидент**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что: - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" октября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 г.

**Страховщик:**  
Ф.И.О. Орлов Д.А.  
На основании доверенности 3685/16 от 20.05.2016

**Страхователь:**  
Семин А.А.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва 12.09.2018



www.fsosro.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Вусов Александр Владимирович**

паспорт: серия 4508 № 765200

Дата 11.09.2006 г.

Выдан: ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ

включен в реестр СРО «СФСО»:

19.10.2016, регистрационный № 70

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 05.03.2018 г.

Номер свидетельства № 70

Президент

А.В. Верхозина-Рогич

М.П.



Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Апхилл»

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» сентября 2018г.

Дата составления выписки «12» сентября 2018г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.





**ПОЛИС**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08905/776/00025/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Вусов Александр Владимирович

**Объект страхования:**

- имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателю).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" октября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

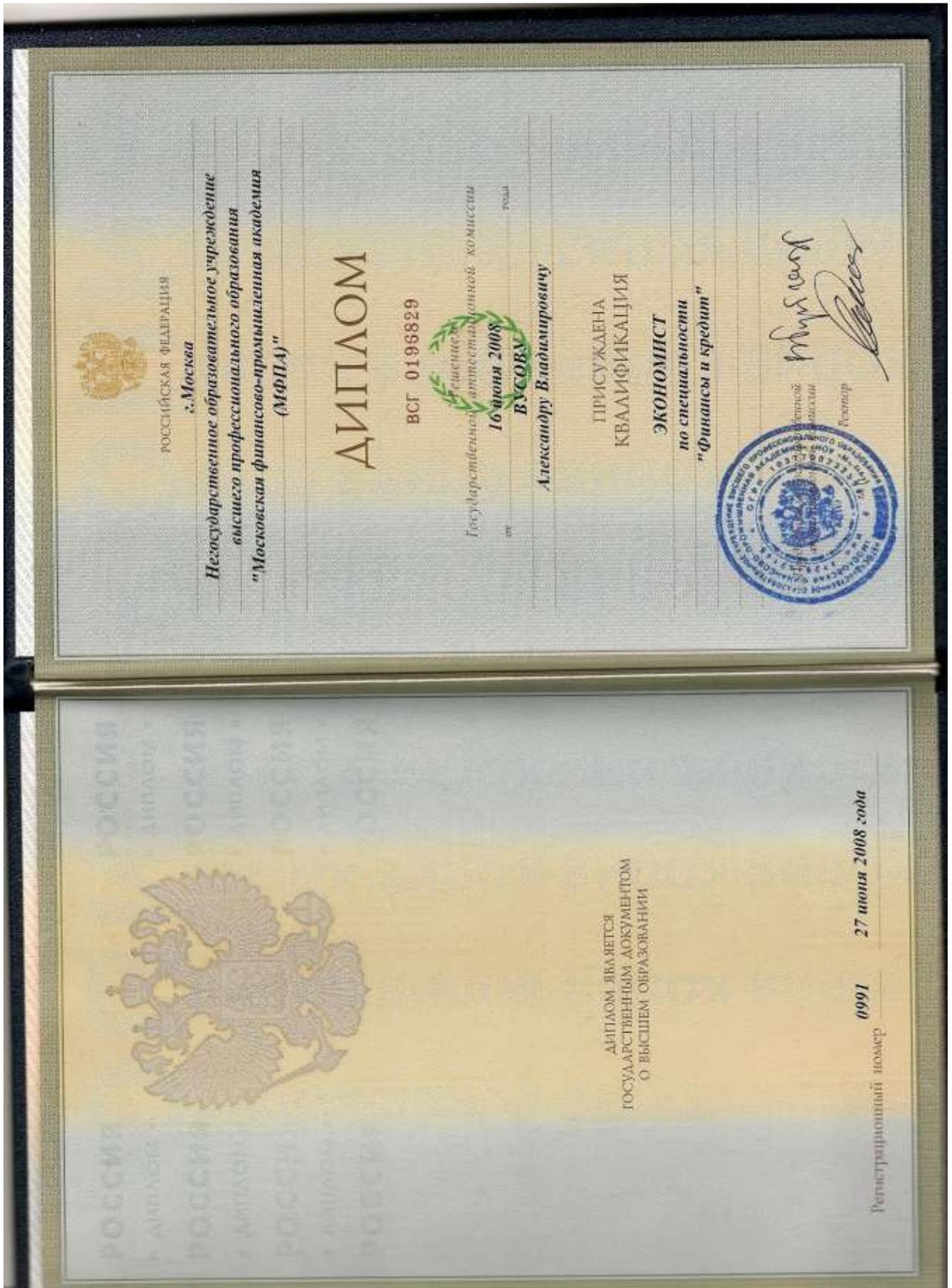
**Страховщик:**  
Ф.И.О. Орлов Д.А.  
На основании доверенности №3685/16 от 20.05.2016 г.



**Страхователь:**  
Вусов А.В.

Место и дата выдачи полиса:

г. Москва, 12.09.2018 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение  
 высшего профессионального образования  
 "Московская финансово-промышленная академия  
 (МФПА)"

# ДИПЛОМ

ВСК 0196829

Государственная аттестационная комиссия  
 16 июня 2008  
 ВУСОВУ

Александру Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА  
 КВАЛИФИКАЦИЯ  
**ЭКОНОМИСТ**  
 по специальности  
 "Финансы и кредит"



Подпись  
 Подпись

РОССИЯ  
ДИПЛОМ  
РОССИЯ  
ДИПЛОМ  
РОССИЯ  
ДИПЛОМ  
РОССИЯ  
ДИПЛОМ



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
 ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
 О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 0991  
 27 июня 2008 года

	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p>Фамилия, имя, отчество <b>Вусов Александр Владимирович</b></p>	
<p>Дата рождения <b>15 января 1986 года</b></p>	<p><b>г. Москва</b></p>
<p>Предыдущий документ об образовании  аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году</p> <p>Вступительные испытания <b>прошел</b> Поступил(а) в <b>2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭФИП) (очная форма)</b></p> <p>Завершил(а) обучение в <b>2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)</b></p>	<p><b>Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»</b></p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b></p> <p>Направление/<u>специальность</u> <b>Финансы и кредит</b></p> <p>Специализация <b>Оценка собственности</b></p> <p>Курсовые работы: <b>Создание предпринимательской фирмы, отлично</b> <b>Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично</b></p>	<p><b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</b></p> <p>№ <b>ВСГ 0196829</b></p> <p><b>0991</b> (регистрационный номер)</p> <p><b>27 июня 2008</b> года (дата выдачи)</p>
<p>Практика:</p> <p><b>Производственная практика, 4 недели, зачтено</b> <b>Преддипломная практика, 8 недель, зачтено</b></p> <p>Итоговые государственные экзамены: <b>Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично</b></p> <p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы <b>на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично</b></p> <p><b>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</b></p>	<p>Решением Государственной аттестационной комиссии <b>16 июня 2008</b> года</p> <p>от _____ года присуждена Квалификация <b>ЭКОНОМИСТ</b></p> <p>Ректор </p> <p>Декан </p> <p>Секретари </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	 <p>Лист №1</p>

БЕЗ ДИПЛОМА НЕ ЭКВИВАЛЕНТНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕ ЭКВИВАЛЕНТНО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано *Вусову Александру Владимировичу* (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *01 октября 2012 г.* по *16 октября 2012 г.* повысил(а) свою квалификацию в (на) *Мастерски конкурсоведения универсаль техники и управления и.т.д.дуу улбосо* по *Процессу и бухгалтерские документы*

(наименование программы повышения квалификации, специальности, профессии)

в объеме *104 часов* (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1.Образовательная дисциплина</i>	<i>72</i>	
<i>2.Дисциплина по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый самостоятельный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Принят(а) стажировку в (на) *нет* (наименование организации)

исполнил(а) трудовую работу по делу *нет* (наименование предприятия)

Исполнитель: *Мухоморова* (подпись) *Мухоморова* (подпись)

М.П. *АПХИЛЛ* (подпись)

Итого: *Мухоморова* (подпись) *2012* (подпись)

Листы: 01/01, Всего: 01/01

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер *5558*

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006319-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Вусову Александру Владимировичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

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



003917-КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-187-19 ОТ 22.04.2019

## **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**



ВХ. № 500

09 ИЮН 2015

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014; Москва

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метрополь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0001002:1017

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, площадь 1 707,6 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-524

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)  
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.11.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366389



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191

тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65 E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

http: www.to77.rosreestr.ru

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-359

На основании запроса от 14.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77-77-11/068/2008-043
наименование объекта:		нежилое здание
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		984.8 кв.м
инвентарный номер, литер:		39/5
этажность (этаж):		4
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Моховая, д.10, стр.2
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Закрýтый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 77-77-11/159/2010-525 от 15.11.2010
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.01.2015

	номер государственной регистрации:	77-77/001-05/055/2014-620/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 16.01.2015 по 25.12.2063
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Автономная некоммерческая организация по содействию социальным проектам "Социальная безопасность" ИНН:7701445547
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения 3ЗЭР/14 от 25.12.2014
4.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	05.05.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/022/039/2015-199/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МЕТРОПОЛЬ" ИНН:7706285907
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 2201/15-01-ДУ от 22.01.2015; Правила доверительного управления от 15.01.2010
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, в том числе ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полномочия удостоверенного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Костина И.А.  
(фамилия, имя)

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росстандарта самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» ч. 1, ст.7)\*

А 007394



ВХ.М. *ЮН*

09 ИЮН 2015

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 08.08.2014, Москва

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метрополь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77-77-11/068/2008-043

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, площадь 984,8 кв.м., количество этажей: 4, а также подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-525

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)  
77-77-11/159/2010-525

Бутрина Е. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.11.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бутрина Е. Н.

77 АС 366387



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191

тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65 E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

http: www.to77.rosreestr.ru

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-358

На основании запроса от 14.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0001002:1017
наименование объекта:		Здание
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		1707,6 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		4
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 77-77-11/159/2010-524 от 15.11.2010
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		05.05.2015

	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/022/039/2015-200/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МЕТРОПОЛЬ" ИНН:7706285907
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 2201/15-01-ДУ от 22.01.2015; Правила доверительного управления от 15.01.2010
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.10.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-088
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.04.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МОСОБЛОТЕЛЬ" ИНН:7729778088
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания 15ЭР/13 от 2013-04-08; Дополнительное соглашение от 10.10.2013г. к Договору аренды 15ЭР/13 от 08.04.2013; Дополнительное соглашение к договору № 15ЭР/13 аренды нежилого здания от 08.04.2013 от 16.06.2014; Дополнительное соглашение о замене стороны по договору № 15ЭР/13 аренды нежилого здания от 08.04.2013 от 06.10.2014
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

А 007393

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**

(должность упомянутого должностного лица органа  
исполнительного государственного регистрационного органа)



**Костина И.А.**

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего представления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Регистра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» ч. 1, ст.7)\*

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-187-19 ОТ 22.04.2019

## **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ**



← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169575343/> 🔍 ☆ 🗺️ 🌐 ⋮

Фотографии (11) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 830 м²

Площадь: **830 м²** Этажность: **2 этажа**

Лот О-5049. На продажу предлагается офисный особняк в Калашном переулке.

Здание расположено в ЦАО г. Москвы. До ближайшей станции метро "Арбатская" дорога пешком займет около 5 минут.

Общая площадь - 830 кв. м.  
Этажность 2.  
Помещения с отделкой. Смешанная планировка.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	300 000 000 ₽
Ставка	361 446 ₽ за м²
Налог	НДС включен 50 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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

**О здании**

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	830 м²

**300 000 000 ₽** ↑ ↓

361 446 ₽ за м²

✔ **ИВЗ**  
Татьяна WeIhome  
[Еще 583 объекта](#)

**+7 495 256-40-94**  
**+7 925 324-33-64**

Почувствуйте, как вы нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Объект-аналог №2.**

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/203037331/> 🔍 ☆ 🗄️ 🟢 ⋮

вчера, 12:57 👁️ 33 просмотра, 1 за сегодня

**Здание, 2 207,9 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 34С2 [На карте](#)  
 🚶 Смоленская - 13 мин. пешком 🚶 Арбатская - 13 мин. пешком 🚶 Смоленская - 14 мин. пешком

[❤️ В избранное](#)
[↩](#)
[✍](#)
[📎](#)
[🔄](#)
[🔗](#)
[🔔 Пожаловаться](#)



📷 фото



Площади      Этажность  
**2 207,9 м<sup>2</sup>**    **2 этажа**

006444  
 К продаже предлагается особняк, расположенный в тихом переулке Арбата.  
 Общая площадь здания составляет 2 207,9 кв.м., в том числе:  
 подвал - 640,2 кв.м.,  
 1 этаж 522,9 кв.м.,

**703 395 000 Р** ➔  
 318 582 Р за м<sup>2</sup>  
 📌 Следить за изменением цены:  
 Включены НДС

✔️ (PRO)  
**Kalinka Group**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1999 года  
 Еще 1741 объект



**+7 495 320-23-45**  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/sale/commercial/203037331/ 🔍 ☆ 📺 🟢 ⋮

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 2 207,9 м²

006444  
 К продаже предлагается особняк, расположенный в тихом переулке Арбата.  
 Общая площадь здания составляет 2 207,9 кв.м., в том числе:  
 подвал - 640,2 кв.м.,  
 1 этаж 522,9 кв.м.,  
 2 этаж 563,1 кв.м.,  
 мансарда 481,7 кв.м.  
 Высота потолков в помещениях составляет:  
 подвал 3,20 м,  
 наземные этажи 2,80 м.  
 Кабинетно-зальная планировка этажа.  
 В подвале оснащен бассейн и сауна.  
 В здании предусмотрено 3 отдельных входа.  
 Система кондиционирования.  
 Телефония МГТС.  
 Особняк обладает собственным огороженным внутренним двориком, в котором находится гараж на 3 машиноместа.  
 Особняк идеально подойдет для размещения резиденции, представительства, банка.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	703 395 000 ₽
Ставка	318 582 ₽ за м²
Налог	НДС включен 117 232 479 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попаловаться](#)

**703 395 000 ₽** 318 582 ₽ за м²

 **Kalinka Group**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1999 года  
[Еще 1741 объект](#)



**+7 495 320-23-45**  
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/> 🔍 ☆ 📷 🟢 ⋮

[Фотографии \(7\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)
Здание, 930,4 м²

Площадь	Этажность
<b>930,4 м²</b>	<b>3 этажа</b>

Снижение цены! Предлагается к продаже нежилое здание 1907 года постройки. В 2017 году был выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций и реставрацией фасада. Здание состоит из пяти уровней: три основных этажа, подвал и мансардный этаж. Общая площадь помещений составляет 930,4 кв. м. Земельный участок 400 кв. м. в долгосрочной аренде до 2058 года. Выполнена внутренняя отделка whitebox. Здание имеет несколько входов со стороны внутреннего двора и со стороны переулков, а также располагает собственным внутренним двором с парковочными местами. В помещениях большое количество окон и трехсторонняя ориентация. Открытое пространство позволяет реализовать любое планировочное решение. На первом этаже выполнено панорамное остекление. Здание находится в собственности. Правоустанавливающие документы: Свидетельство о праве собственности на нежилое помещение. Форма сделки: купля-продажа.  
 Коммуникации:  
 Центральное отопление (от ТЭЦ)  
 Выделенная электрическая мощность 140 кВт  
 Заложены оптико-волоконные линии  
 Выделено 14 линий МГТС

Варианты использования для конечной продажи:  
 Офис банка с клиентским залом на 1 этаже  
 Мини-отель  
 Представительство торговой компании с магазином на 1 этаже  
 Галерея  
 Ресторан  
 Посольство или визовый центр  
 Частная клиника или школа

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

**365 000 000 ₽** + -

392 305 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✔ ИРБ

**TROIKA ESTATE**

Агентство недвижимости

На рынке с 2009 года

[Еще 145 объектов](#)



**+7 495 225-55-10**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте эти поля пустыми

[Написать сообщение](#)

**Объект-аналог №4.**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/>
18 апр, 03:17
266 просмотров, 0 за сегодня
Платить

**Здание, 1 810 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3 На карте  
 ▲ Александровский сад - 3 мин. пешком ▲ Арбатская - 4 мин. пешком  
 ▲ Библиотека им. Ленина - 4 мин. пешком

В избранное
 [←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[↻](#)
[↻](#)
[↻](#)
[↻](#)
 Пожаловаться



8 фото



Площадь: **1 810 м<sup>2</sup>**  
 Этажность: **4 этажа**

Лот O-4034. Продажа особняка в Большом Кисловском переулке.

**639 450 000 Р**  
 353 288 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ИРД  
 Татьяна Welhome  
 Еще 583 объекта

+7 925 324-33-64  
 +7 495 256-40-94

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита.

Написать сообщение

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/189809376/> 🔍 ☆ 📄 🟢 ⋮

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 1 810 м²

Площадь: **1 810 м²**    Этажность: **4 этажа**

Лот O-4034. Продажа особняка в Большом Кисловском переулке.

Административное здание расположено в историческом районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Бульварного кольца, улиц Моховая, Воздвиженка и Новый Арбат. Расстояние до ближайшей станции метро "Арбатская" - 100 метров (не более 5 минут пешком).

Общая площадь здания - 1809,7 кв. м  
Этажность - подвал, 1,2 этаж, мансарда.  
В 2008 году была проведена реконструкция.

Помещения с отделкой. Планировка - смешанная.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	639 450 000 ₽
Ставка	353 288 ₽ за м²
Налог	НДС исключен: 106 574 958 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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

**639 450 000 ₽** ↕

353 288 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✔ PRO:  
**Татьяна Welhome**  
Еще 563 объекта

**+7 925 324-33-64**  
**+7 495 256-40-94**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.**

**Объект-аналог №1.**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195832601/>
🔍 ☆ 🗨️ 🟢 ⋮

18 апр. 01:16 361 просмотр, 0 за сегодня 🔔 **Платно**

**Здание, 388,1 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-я Тверская-Ямская ул., 3С2 На карте

🟢 Маяковская - 2 мин. пешком
🟡 Пушкинская - 10 мин. пешком

🔖 В избранное
🔍
✍️
👤
🔄
📄
🔔 Поклюкаться



📷 14 фото



**Площадь**      **Этажность**  
**388,1 м<sup>2</sup>**      **3 этажа**

Аренда здания. Best use концепция: Офис одной компании, медицинский центр, 6 отдельных офисов по 50 м2 для разных компаний, 12 жилых апартаментов-студий по 25-30 м2, хостел-отель, Бутик-отель на 12-20 номеров

Электричество: 40 Кат

**1 251 623 ₺/мес.** 📈

38 700 ₺ за м<sup>2</sup> в год

📄 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

🟢 PRO  
**Immer Group**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 45 объектов

**+7 964 764-77-47**  
**+7 926 141-76-68**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/195832601/> 🔍 ☆ 🗺️ 🌐 ⋮

Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 388,1 м²

Площадь: **388,1 м²** Этажность: **3 этажа**

Аренда здания. Best use концепция: Офис одной компании, медицинский центр, 6 отдельных офисов по 50 м2 для разных компаний, 12 жилых апартаментов-студий по 25-30 м2, хостел-отель, Бутик-отель на 12-20 номеров  
 Электричество: 40 Кат  
 Потолки: 3,0 м  
 Кондиционеры: навесные блоки  
 ГВС, Тепло: центральные поставщик ПАО МОЭК  
 ХВС,ГК: центральные (Поставщик ГБУ Жилищник, договор с ними)  
 Парковка: наземная (10 машиномест во дворе). Брокеру %

[Дополнительная информация](#)

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	1 251 623 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	38 700 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

38 700 ₽ за м² в год.

 IPBO  
**Immer Group**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 45 объектов

**+7 964 764-77-47**  
**+7 926 141-76-68**

Помолчать, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Объект-аналог №2.**

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/203168855/> 🔍 ☆ 📄 🟢 ⋮

вчера, 21:37 👁 212 просмотров, 2 за сегодня ✔ Принимую ✎ Выделить цветом

### Здание, 280 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пожарский пер., 15С2 [На карте](#)

🚶 Кропоткинская - 4 мин. пешком
🚶 Парк Культуры - 10 мин. пешком

М. Боровицкая - 14 мин. пешком

❤ В избранном
🔍
✍
👤
📄
🔄
🚩 Пожаловаться



📷 22 фото



Площадь

**280 м<sup>2</sup>**

Этажность

**2 этажа**

Собственники . Эксклюзивное предложение на рынке аренды . Любое назначение от офиса до торговой деятельности. Первая линия домов . Дизайнерский ремонт в стиле LOFT. Полностью готовый к использованию. Для любителей эмоций. Возможно деление от 60 М2 автономно. Отвечаем на whatsapp

**816 667 ₽/мес.** ▾

35 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год.

📧 Следить за изменением цены  
 УОН, без комиссии

---

ID 23942147

**+7 925 555-64-44**

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

[Написать сообщение](#)

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/rent/commercial/203168855/ 🔍 ☆ 📺 🟢 ⋮

Фотографии (22) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 280 м²

Площадь: **280 м²** Этажность: **2 этажа**

Собственники. Эксклюзивное предложение на рынке аренды. Любое назначение от офиса до торговой деятельности. Первая линия домов. Дизайнерский ремонт в стиле LOFT. Полностью готовый к использованию. Для любителей эмоций. Возможно деление от 60 М2 автономно. Отвечаем на whatsapp или по телефону.

[Дополнительная информация](#)

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	816 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платёж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Преддллага	2 месяца		

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

**816 667 Р/мес.** 35 000 Р за м² в год

ID 23942147

**+7 925 555-64-44**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

**Объект-аналог №3.**

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/182535791/> 🔍 ☆ 🗄️ 🌐 ☰

вчера, 19:56 👁️ 164 просмотра, 0 за сегодня

### Здание (А), 1 413 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Гнездиковский пер., 3 [На карте](#)

🟢 Тверская - 3 мин. пешком
🟣 Пушкинская - 6 мин. пешком
🟡 Чеховская - 8 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↗](#)
[📄](#)
[🏠](#)
[🔄](#)
[🚩 Пожаловаться](#)



📷 10 фото



Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
1 413 м <sup>2</sup>	4 этажа	A	2008

Предлагается в аренду особняк площадью 1413 м<sup>2</sup> в Большом Гнездиковском переулке (3 минуты пешком от станции метро "Тверская"). Здание входит в состав элитного административно-жилого комплекса Респект. 1 линия домов. 4-х этажное здание с подземным паркингом на 10 м/м. В здании выполнен качественный ремонт. Планировка смешанная. Готов к въезду. Прямая аренда. Долгосрочный договор. Цена

**4 168 350 Р/мес.** ↕

25 400 Р за м<sup>2</sup> в год

📩 [Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

---

🟢 PRO  
**PGM Estate**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Еще 59 объектов

**+7 495 640-44-44**

**+7 926 330-07-07**

Пожалуйста, проверьте, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/182535791/> 🔍 ☆ 📄 0 ⋮

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 1 413 м²

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
<b>1 413 м²</b>	<b>4 этажа</b>	<b>A</b>	<b>2008</b>

Предлагается в аренду объект площадью 1413 м2 в Большом Гнездиновском переулке (3 минуты пешком от станции метро "Тверская"). Здание входит в состав элитного административно-жилого комплекса Респект. 1 линия домов. 4-х этажное здание с подземным паркингом на 10 м/м. В здании выполнен качественный ремонт. Планировка смешанная. Готов к въезду. Прямая аренда. Долгосрочный договор. Цена - 4 168 350 рублей в месяц, включая НДС и Эксплуатацию. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

[Дополнительная информация](#)

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	4 168 350 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 400 ₽ за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 694 725 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	4 168 350 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	3 месяца		

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

35 400 ₽ за м² в год.

✓ (PBG)

**PGM Estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 59 объектов

**+7 495 640-44-44**  
**+7 926 330-07-07**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

[Написать сообщение](#)

**Объект-аналог №4.**

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/205411433/> 🔍 ☆ 📄 0

вчера, 11:16 5 просмотров, 0 за сегодня 🔔 **Платное**

### Здание, 436 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Сивцев Вражек 45 На карте

🚶 Смоленская - 5 мин. пешком

📌 В избранное
🔍
📄
📷
🔄
🚩 Пожаловаться



📷 9 фото



Площадь	Этажность
<b>436 м<sup>2</sup></b>	<b>2 этажа</b>

Предлагается в аренду отдельно стоящий особняк на пересечении Денежного и Сивцева Вражка переулков в ЦАО г.Москвы. Объект общей площадью 436,4 кв.м. (Полуподвал с окнами- 178,8 кв.м., 1 этаж - 209,9 кв.м, Мезонин - 47,7кв.м.) расположен в трехуровневом особняке в трех минутах ходьбы от ст.м. Смоленская.

**1 449 999 ₪/мес.** ↕

39 909 ₪ за м<sup>2</sup> в год

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

---

🟢 PRO:

**Bridgeford Capital**

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

Еще 604 объекта

**+7 495 154-53-46**

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

[Написать сообщение](#)

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/205411433/> 🔍 ☆ 📺 0 ⋮

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 436 м²

Площадь: **436 м²** Этажность: **2 этажа**

Предлагается в аренду отдельно стоящий особняк на пересечении Денежного и Сивцева Вражка переулков в ЦАО г.Москвы. Объект общей площадью 436,4 кв.м. (Полуподвал с окнами- 178,8 кв.м., 1 этаж - 209,9 кв.м, Мезонин - 47,7кв.м.) расположен в трехуровневом особняке в трех минутах ходьбы от ст.м. Смоленская, в 100 метрах от Старого Арбата, за зданием МИД. Удобная транспортная доступность. В ближайшем окружении от особняка развитая инфраструктура: кафе, рестораны, супермаркеты, отделения банков, предприятия сервисных услуг. Отдельный вход со стороны переулка Сивцев Вражек (дубовая металлическая дверь, кованный козырек, гранитная лестница). 2 входа со стороны Денежного переулка. Парковка -5-7 машиномест на собственной, огороженной территории, с воротами на дистанционном управлении и видеонаблюдением. Отделка под медицинский центр: Переговорная со звукоизоляцией. Медицинская мебель, Мокрая точка в каждом кабинете, Кабинет для рентгена со свинцовой обшивкой охраняемой, огороженной парковкой на 5-7 машиномест, за зданием МИД. Подходит под любой вид деятельности: медицинский центр, ресторан, гостиница, представительство.

[Дополнительная информация](#)

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	1 449 999 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	39 909 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 241 666 Р	Минимальный срок аренды	-

**1 449 999 Р/мес.** ↕  
39 909 Р за м² в год

PRO  
**Bridgeford Capital**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2002 года  
[Еще 604 объекта](#)

**+7 495 154-53-46**  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)