

ОТЧЕТ № АБ-181-25 ОТ 16.06.2025 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. МОХОВАЯ, Д. 10, СТР. 1, 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

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике.....	5
1.4. Основные факты и выводы.....	7
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
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.....	13
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	18
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	24
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	24
4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции	24
4.2. Анализ политического (внешнего) фактора по итогам 2024 г.....	24
4.3. Анализ социально-экономического в РФ (внешнего) фактора	25
4.4. Определение сегмента, к которому принадлежит объект оценки	29
4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2024 г.	31
4.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты.....	37
4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	37
4.1. Выводы по анализу рынка.....	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
6.1. Понятие справедливой стоимости.....	44
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	44
6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	45
6.3.1. Затратный подход.....	45
6.3.2. Сравнительный подход	48
6.3.3. Доходный подход	50
6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	51
6.5. Этапы проведения оценки.....	52
6.6. Выбор подходов к оценке.....	52
6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	54
6.7.1. Выбор аналогов.....	54
6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	55
6.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	56
6.7.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	59
6.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	61
6.8.1. Определение потенциального валового дохода	61
6.8.2. Определение действительного валового дохода	66
6.8.3. Расчет чистого операционного дохода.....	66
6.8.4. Определение коэффициента капитализации	67
6.8.5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода.....	68
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	69
7.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.....	71

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	72
---	-----------

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	73
---	-----------

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
--	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
---	--

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
Вид стоимости:	Справедливая
Предпосылки стоимости:	Справедливая стоимость: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки «16» июня 2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	«16» июня 2025 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «16» июня 2025 г.
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Отсутствует
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	См. Раздел 2
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе 2 экз. В форме электронного документа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)» от 14.04.2022 г.; 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» от 14.04.2022 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» от 14.04.2022 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» от 14.04.2022 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» от 14.04.2022 г.; 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» от 14.04.2022 г.; 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.; 8. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»; 9. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; 10. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; 11. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Обоснование применения стандартов оценки:	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №I-VI-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

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Сертификат к Договору № 129/24/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, от «19» сентября 2024 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2024 г. по «02» октября 2025 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	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)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Сертификат к Договору № 128/24/134/936 страхования ответственности оценщика от «19» сентября 2024 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2024 г. по «02» октября 2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний:	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 №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 025460-1 от 15.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Заказчик:	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
Место нахождения Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Почтовый адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 30101810600000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: 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
Правообладатель оцениваемого имущества:	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
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра
Дата составления Отчета:	«16» июня 2025 г.
Основание для проведения оценки:	- Договор № 9 от «14» сентября 2017 г. между ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» и ООО «Апхилл». - Дополнительное соглашение №17 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «02» июня 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Определение справедливой стоимости имущества для целей составления отчетности ЗПИФ рентный "Экорент" под управлением ООО УК «МЕТРОПОЛЬ» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (с учетом НДС (20%)):	503 757 368 (Пятьсот три миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят восемь) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (20%)):	457 800 525 (Четыреста пятьдесят семь миллионов восемьсот тысяч пятьсот двадцать пять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (с учетом НДС (20%)):	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%)):

480 778 947 (Четыреста восемьдесят миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот сорок семь) руб.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)):

400 649 122 (Четыреста миллионов шестьсот сорок девять тысяч сто двадцать два) руб.

А. В. Вусов

Оценщик



Ю. Ю. Калуженин

**Руководитель проектов
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 будет проводить осмотр Объекта оценки, в процессе которого определит физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, будет проводить фотографирование объекта в целом и его составных частей, будет проводить интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
5. 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.
6. 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 визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. 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.
8. 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.
9. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
10. 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.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
12. 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.

13. 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.
14. Согласно предоставленным Заказчиком документам, а именно Свидетельствам о государственной регистрации права объекты недвижимости (нежилое здание), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 имеет ограничения (обременения) права в виде аренды, доверительного управления. Оценка объекта оценки производилась без учета данных ограничений (обременений).
15. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
16. 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.
17. Оценка производилась без визуального осмотра, фотографии предоставлены Заказчиком.

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, правоустанавливающих 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.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, 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 правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ 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.
2	Технические характеристики	▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
4	Бухгалтерская информация	Отсутствует

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

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.

Полнота¹ — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный¹ — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный¹ — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

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

¹ 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

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.

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.

Достоверный¹ — 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 расположен Объект оценки²

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»

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 2020 год составляет примерно 128 тыс. чел.

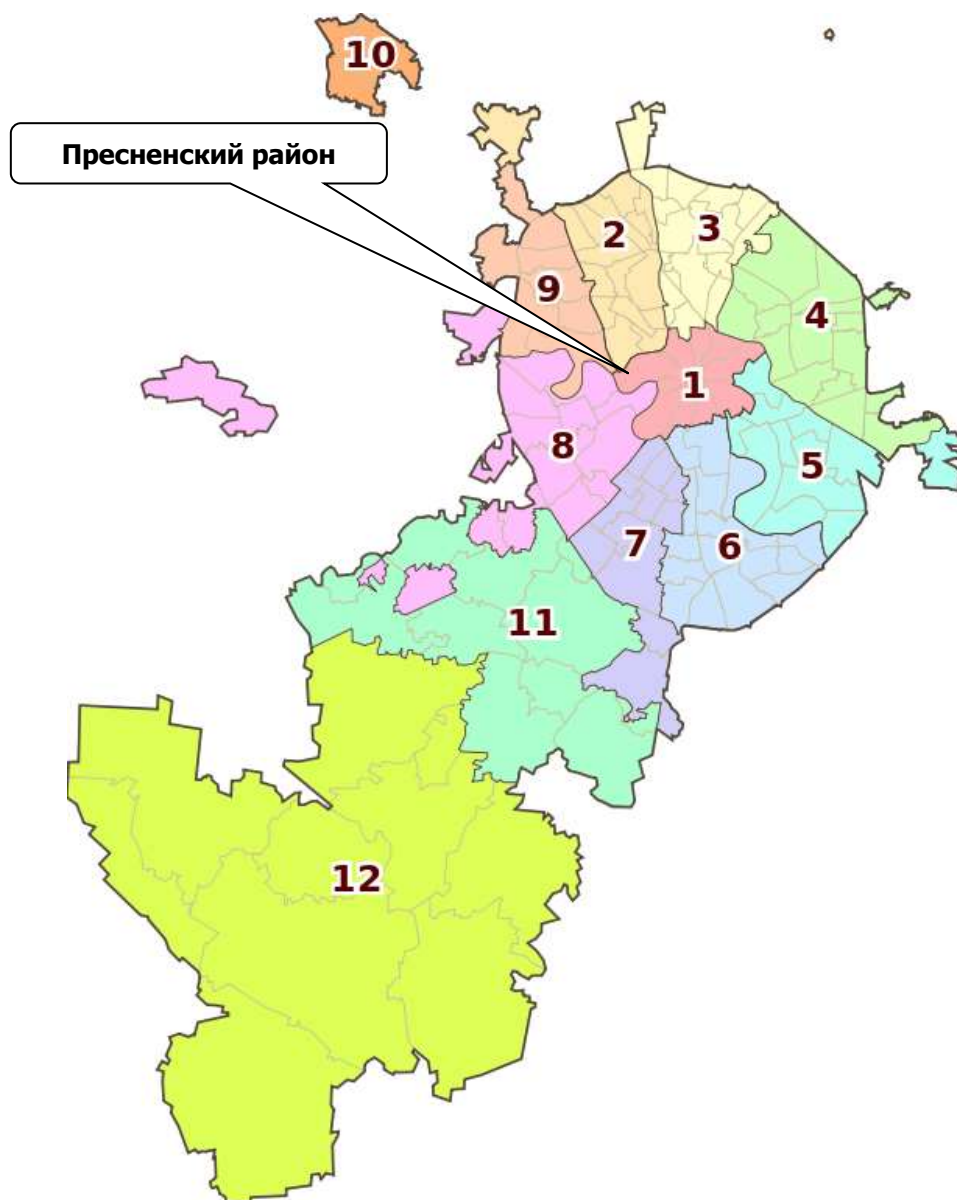
Наиболее крупные предприятия района:

- 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.

² Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

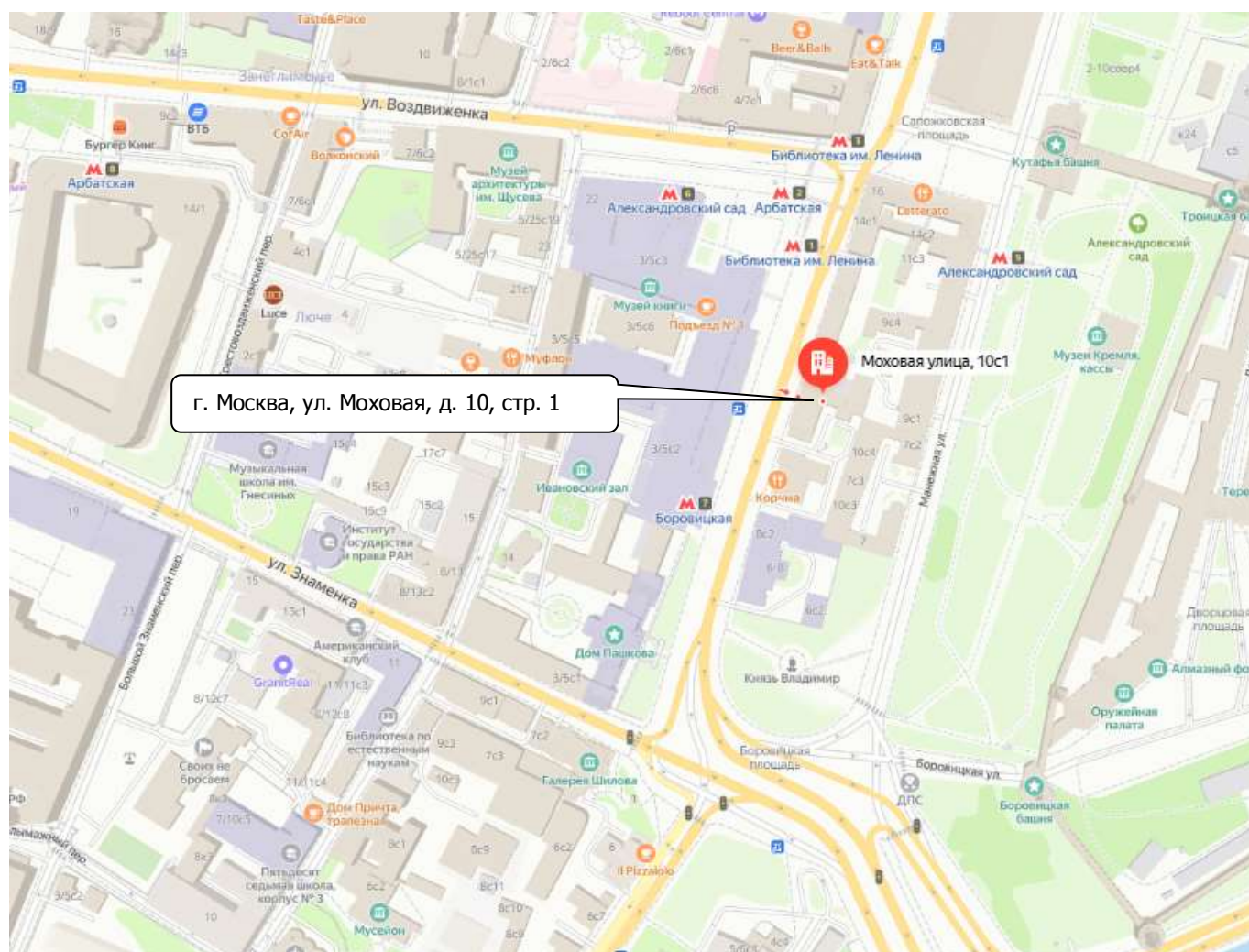
Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: 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/

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
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

Наименование	Характеристика
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Стихийная наземная парковка
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 № 17 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 нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.

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

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
Общая площадь, кв. м	1 707,6
Вид права	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Правоустанавливающие документы ³	- 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»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление
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

Источник: данные Заказчика

Технические характеристики на Объект оценки, приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния здания на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком и находящейся в свободном доступе сети «Интернет».

Таблица 3.4. Технические характеристики на Объект оценки

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Год постройки здания	1892
Этажность здания (без учета подземных этажей)	4

³ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Наименование	Характеристика
Количество подземных этажей	1
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-1
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание
Тип помещения объекта оценки	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Нежилое здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общее техническое состояние	Согласно предоставленным фотографиям, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	1 707,6
Фундамент	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин
Электроснабжение	+
Отопление	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Вентиляция	+
Внутренняя отделка помещений	Типовой ремонт

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



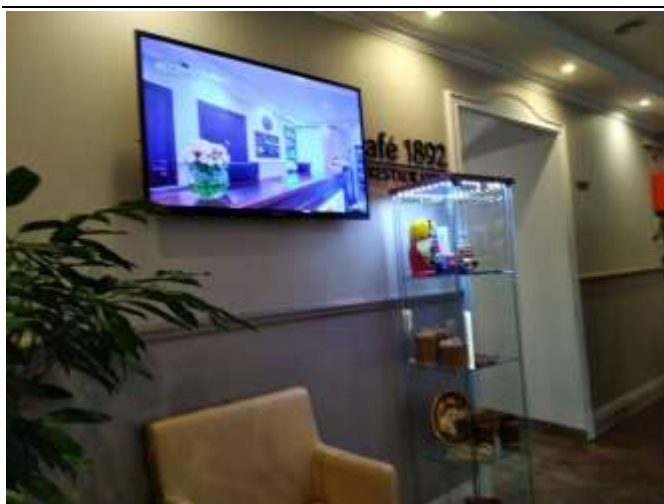
Фотография 3.4. Внутренние помещения



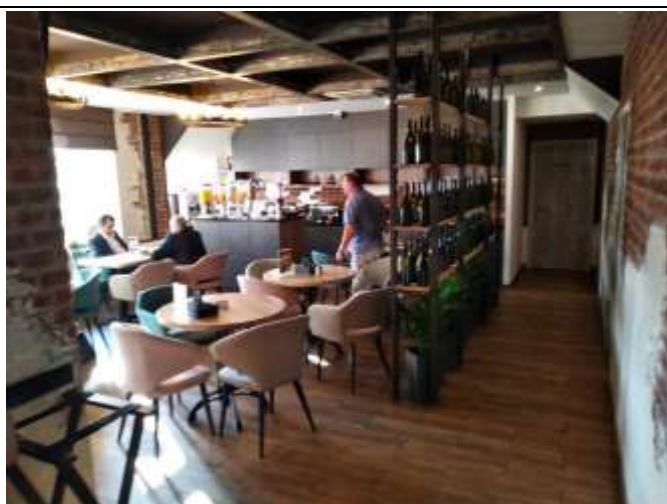
Фотография 3.5. Внутренние помещения



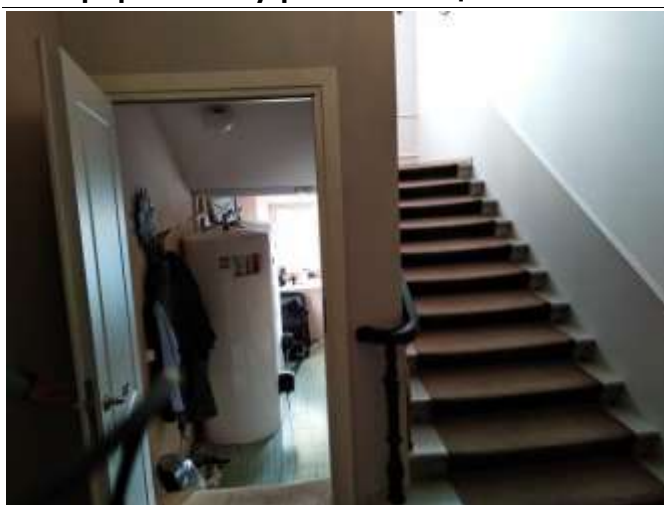
Фотография 3.6. Внутренние помещения



Фотография 3.7. Внутренние помещения



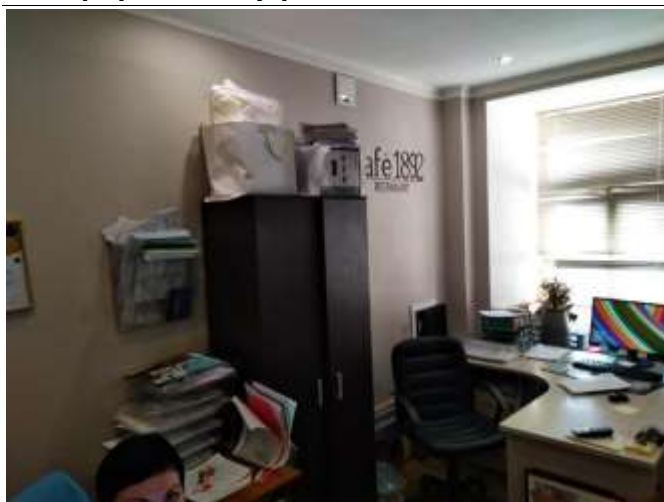
Фотография 3.8. Внутренние помещения



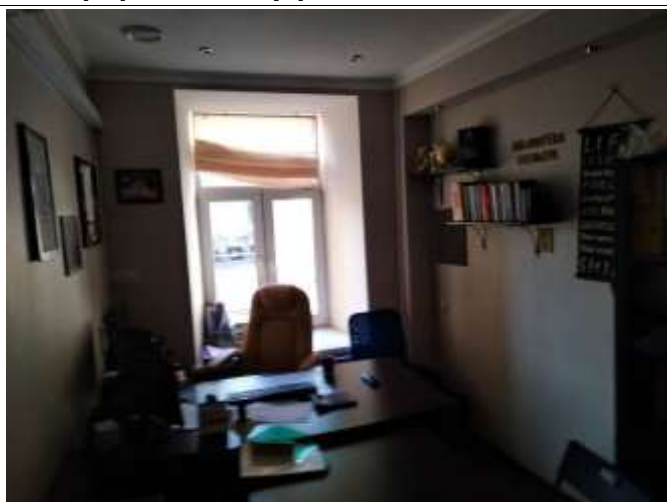
Фотография 3.9. Внутренние помещения



Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



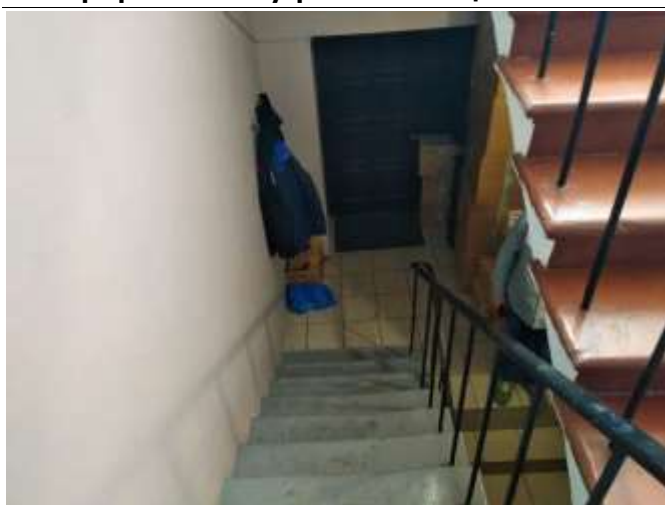
Фотография 3.12. Внутренние помещения



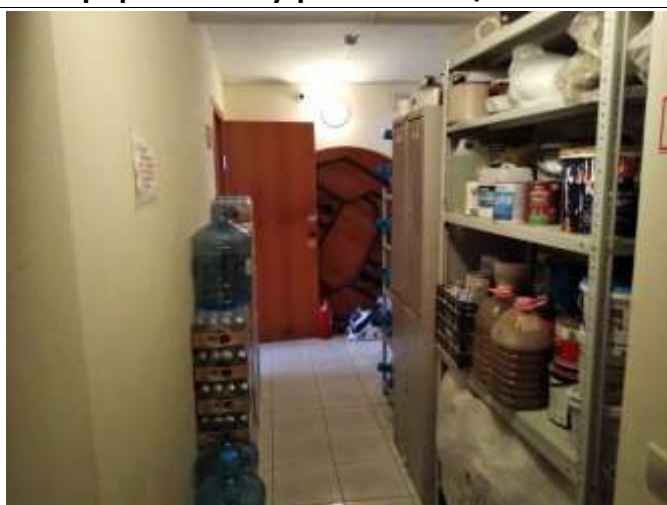
Фотография 3.13. Внутренние помещения



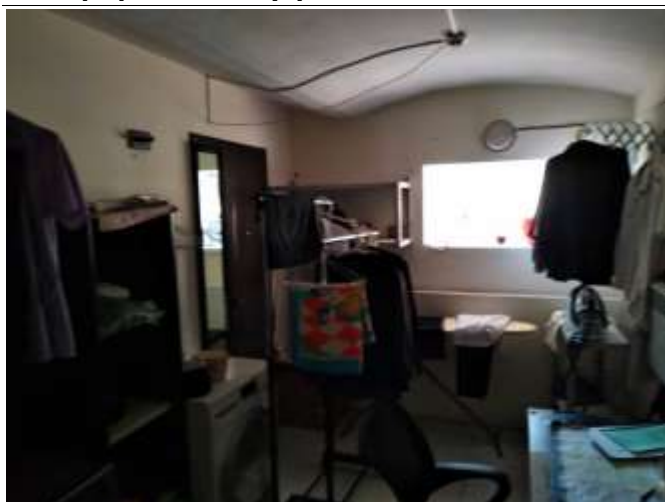
Фотография 3.14. Внутренние помещения



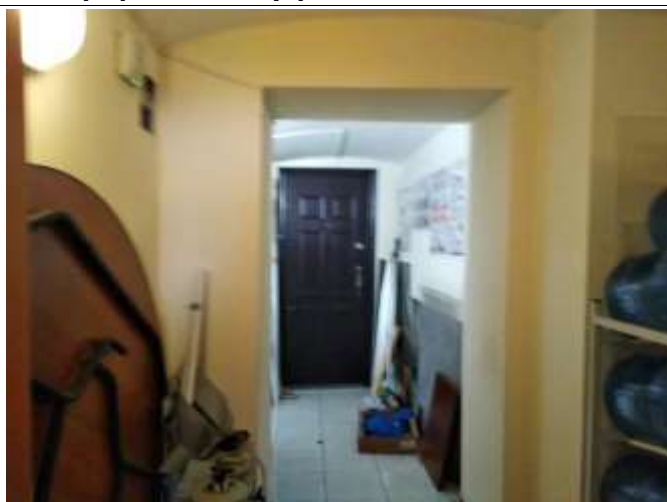
Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



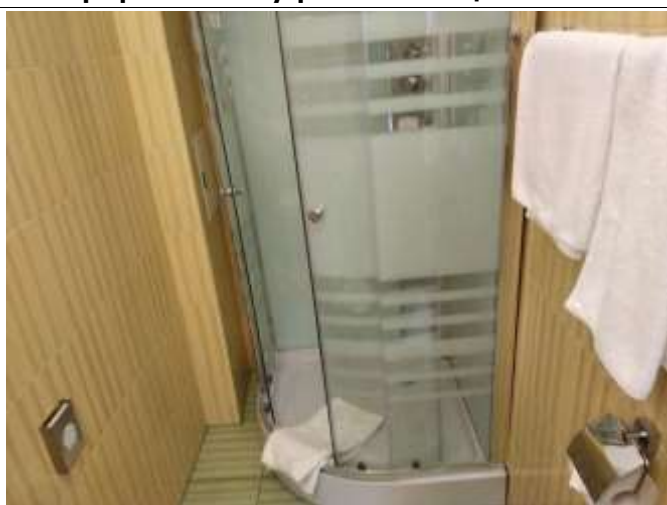
Фотография 3.19. Внутренние помещения



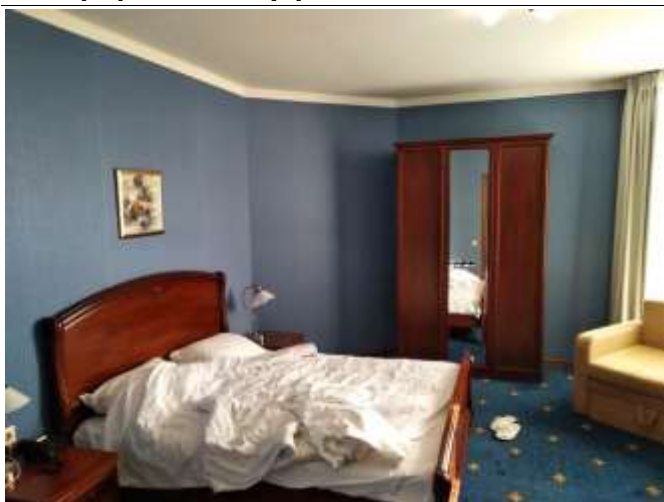
Фотография 3.20. Внутренние помещения



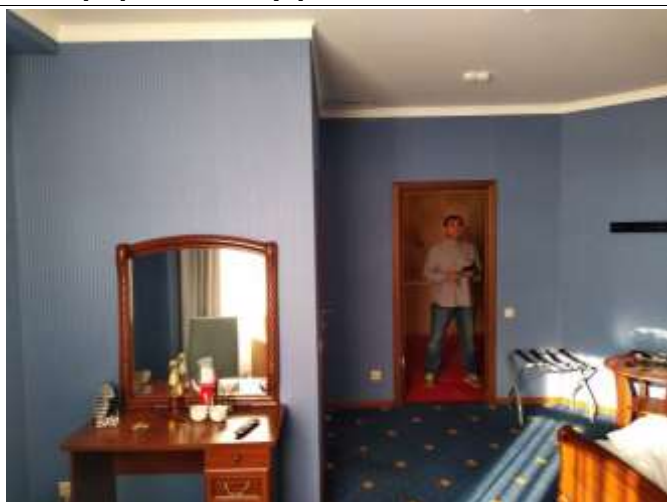
Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



Фотография 3.23. Внутренние помещения



Фотография 3.24. Внутренние помещения



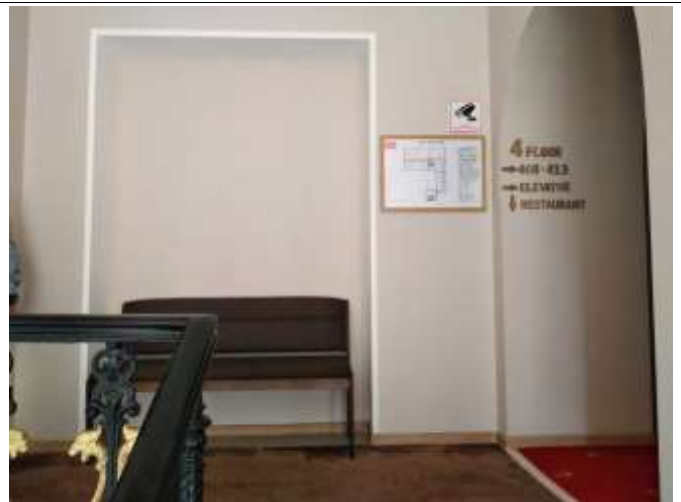
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



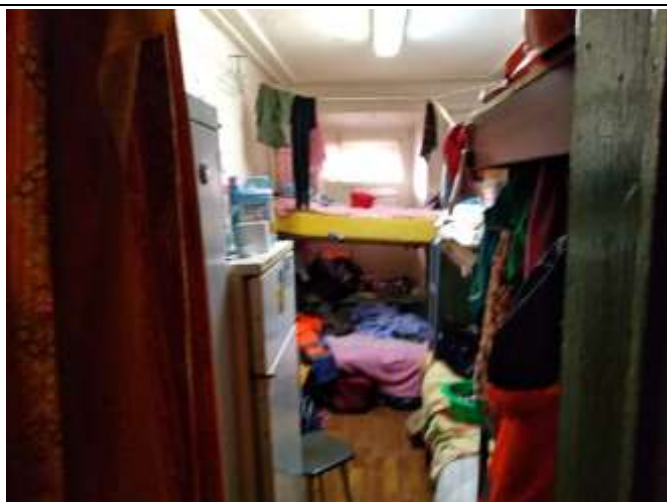
Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции⁴

Определяя макроэкономические факторы как **внешние факторы**, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- **политические** (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т. д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- **экономические** (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли – подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния – курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- **социальные** (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

4.2. Анализ политического (внешнего) фактора по итогам 2024 г.⁵

В уходящем году российская дипломатия прилагала энергичные усилия по реализации положений Концепции внешней политики, утвержденной Президентом Российской Федерации В.В. Путиным в марте 2023 г.

В условиях, когда «коллективный Запад» пытался сохранить рудименты своего глобального доминирования и насаждал «порядок, основанный на правилах», Россия предложила конструктивную альтернативу, выступив за непреложность следования принципам Устава ООН во всей их полноте и взаимосвязи, в том числе применительно к урегулированию кризиса вокруг Украины и других конфликтов, где должно быть обеспечено суверенное равенство государств, право наций на самоопределение, права человека, а также тесно связанная с ними неделимость безопасности.

Курс на упрочение позиций России на международной арене как одного из ведущих центров многополярного мира получил новое идейное обрамление с выдвижением инициатив по евразийской безопасности и борьбе с неокOLONиализмом.

Была начата реализация представленной Президентом Российской Федерации в июне стратегической инициативы создания архитектуры неделимой безопасности в Евразии. Пути адаптации существующей системы взаимодействия к новым условиям изложены в Заявлении министров иностранных дел государств-участников СНГ о принципах сотрудничества в обеспечении безопасности в Евразии (октябрь). Единство подходов к оценке военно-политической обстановки в рамках Союзного государства отражает подписанное министрами иностранных дел России и Беларуси заявление «Совместное видение Евразийской хартии многообразия и многополярности в XXI веке» (ноябрь).

С Беларусью и КНДР заключены двусторонние договоренности о гарантиях безопасности, регламентирующие порядок действий в случае вооруженной агрессии против стран-участниц. Москва совместно с Минском также предприняла ряд практических шагов в военной ядерной сфере в качестве меры сдерживания потенциального агрессора. Утверждена Концепция безопасности Союзного государства, которая формирует общее видение угроз и вызовов, а также путей их нейтрализации.

Экономический потенциал Большой Евразии укрепился благодаря продвижению проекта создания международного транспортного коридора «Север-Юг» (МТКСеЮ). Согласованы стратегические решения по повышению эффективности отрезка Решт-Астара и развитию железнодорожной сети внутри Ирана.

⁴ Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

⁵ https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1989553/

Достигнута договоренность о поставках белорусских калийных удобрений в Индию. Совместно с Ираном, Индией и Казахстаном созданы новые особые экономические зоны (ОЭЗ). Учрежден Международный союз ОЭЗ МТКСЮ. В Астраханской области сформирован Каспийский кластер, объединяющий ОЭЗ «Лотос» и морской порт «Оля». Подписаны документы об ускоренном создании логистических сервисов с Бахрейном и Ираном.

Государственные визиты Президента России В.В. Путина в Узбекистан (май) и Казахстан (ноябрь) подтвердили близость внешнеполитических подходов, закрепили в двусторонней повестке дня перспективные направления сотрудничества, включая совместные производственно-логистические проекты.

Свидетельством интенсивного развития двусторонних связей с Азербайджаном стал первый в истории государственный визит Президента России В.В. Путина (август) в эту страну.

Всеобъемлющее партнерство и стратегическое взаимодействие с КНР вышло на новый уровень по итогам государственного визита Президента России В.В. Путина в Китай (май). Китайская Народная Республика закрепила в качестве крупнейшего внешнеторгового партнера России (объем товарооборота достиг эквивалента 240 млрд долл., причем 95% платежей осуществлено в национальных валютах).

Особо привилегированное стратегическое партнерство с Индией получило серьезный импульс благодаря официальному визиту премьер-министра Индии Н. Моди в Россию (июль), создавшему условия для расширения взаимодействия в финансовой, инвестиционной, транспортной, энергетической и научно-технологической сферах.

Новую главу в сотрудничестве с Корейской Народной Демократической Республикой открыл государственный визит Президента России В.В. Путина в Пхеньян (июнь), в ходе которого был подписан Договор о всеобъемлющем стратегическом партнерстве, задавший ориентиры углубления взаимовыгодного сотрудничества двух стран по широкому спектру направлений.

Официальные визиты Президента Российской Федерации В.В. Путина во Вьетнам (июнь) и Монголию (сентябрь) улучшили динамику отношений с этими странами, прежде всего в сферах энергетики, транспорта и промышленности, а также осуществления крупных инвестпроектов.

Еще более тесными стали связи со странами Исламского мира. Официальный визит в Россию главы ОАЭ Мухаммада бен Заида Аль Нахайяна (октябрь) подтвердил стратегический характер отношений Москвы и Абу-Даби, охватывающих широкий спектр направлений: от энергетики и торговли до сотрудничества в космосе и гуманитарной сфере.

Участие Министра иностранных дел России С.В. Лаврова в седьмом министерском заседании Стратегического диалога Россия-Совет сотрудничества арабских государств Персидского залива (ССАГПЗ), его визиты в Катар и ОАЭ, а также взаимодействие с Лигой Арабских Государств (ЛАГ) внесли существенный вклад в развитие отношений с арабскими странами и в поиск путей комплексной стабилизации обстановки в «горячих точках», включая палестино-израильский конфликт, Йемен, Судан и Сирию. Общность взглядов России и арабo-мусульманских стран на развитие международной обстановки подтвердило заседание Группы стратегического видения «Россия-Исламский мир» на площадке «KazanForum 2024» (май).

На западном направлении в условиях эскалации силовой, экономической, информационной и идеологической агрессии недружественных государств, российская дипломатия нейтрализовала попытки выдвижения ультимативных политических требований и обеспечила признание большинством государств мира безальтернативности урегулирования кризиса вокруг Украины путем устранения его первопричин –угроз безопасности России, возникших в результате расширения НАТО, и нарушений прав русских и русскоговорящих граждан. Такая позиция была доведена до руководства ряда стран НАТО и ЕС, включая Австрию, Венгрию, Мальту, Словакию, США, Турцию, ФРГ, а также Ватикана и Швейцарии в ходе прямых контактов с ними на высшем и высоком уровнях.

Вывод: влияние политического (внешнего) фактора на стоимость оцениваемых объектов, отсутствует.

4.3. Анализ социально-экономического в РФ (внешнего) фактора ⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf

месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2024 года».

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г,

а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

Таблица 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь 24	ноябрь 24	октябрь 24	III кв. 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	II кв. 24	июнь 24	май 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,6	6,2	6,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь–октябрь 2024 г.

Продолжение таблицы

Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ²	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ²	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь-сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь-октябрь 2023 г.

Источник: данные https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf

Таблица 4.2. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь 24	ноябрь 24	октябрь 24	III кв. 24	сентябрь 24	август 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,6	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

Продолжение таблицы

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь 2024	ноябрь 2024	октябрь 2024	III кв. 2024	сентябрь 2024	август 2024	II кв. 2024	I кв. 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,8	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник: данные https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf

Вывод: анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость оцениваемых объектов на дату оценки, отсутствуют.

4.4. Определение сегмента, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, принятая на основании данных справочника оценщика недвижимости 2023 г., под редакцией Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства» корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, представлена далее.

Таблица 4.3. Классификация объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки, открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отдела «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы
Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов
Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре
Объекты свободного назначения	

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречается и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т. д.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т. д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т. д.
Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Выводы:

На основании предоставленных Заказчиком данных, фактического использования, изучения местоположения объекта установлено, что объект-оценки относится к объектам коммерческой недвижимости и относится согласно классификации, представленной выше к объектам «Высококласные офисы (Офисы класса В)».

4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2024 г.⁷

Эксперты ЦМТ Москвы заявили о рекордно низкой вакансии в офисном сегменте в I полугодии 2024 года

На протяжении многих лет ЦМТ Москвы является одним из ведущих участников офисного рынка столицы. Мы постоянно следим за динамикой данного сектора недвижимости и рассказываем о ней на страницах нашего сайта. В этой статье мы проанализировали основные цифры, заявленные ведущими консалтинговыми компаниями по итогам I полугодия 2024 г. в части нового строительства, динамики арендных ставок и уровня вакантности.

Для офисного сегмента ПАО «ЦМТ» I полугодие завершилось рекордно низким показателем вакантности, который составил 1,2%. Средняя загрузка по офисным зданиям ЦМТ выросла и составила 98,8%. Арендную активность в структуре спроса демонстрировали компании строительного, аграрного, добывающего секторов экономики, а также компании госсектора.

Незначительный выезд компаний – резидентов в ЦМТ Москвы во многом был связан с консолидацией арендуемых площадей в одно офисное пространство в целях сокращения расходов. Освобождавшиеся площади, вместе с текущим выездом арендаторов из небольших офисов здания «Международная», удалось заместить в короткие сроки новой арендой.

Сегодня эксперты заявляют о «перегреве» рынка офисной недвижимости. В сегменте наблюдается острый дефицит ликвидных предложений, особенно в секторе аренды. Согласно прогнозам, в 2024 году уровень чистого поглощения будет свидетельствовать о потребности рынка в более чем 1 млн кв. м дополнительных качественных площадей. Ожидается, что ставки аренды вырастут выше уровня инфляции.

Новое офисное строительство

Несмотря на то, что новое строительство превысит показатели прошлого года более чем в 2 раза, большинство объектов будут вводиться в эксплуатацию уже заполненными. Так в январе – июне 2024 года

⁷ Источник информации: <https://wtcmoscow.ru/company/news/6462/>

объём нового строительства составил 330 000 кв. м., что в три раза превышает показатель аналогичного периода 2023 г.

В 2024 году новое строительство может стать рекордным с 2016 года и достичь 680 000 кв. м. Однако эти данные не окажут существенного влияния на уровень вакантных площадей, поскольку доля свободных площадей в объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2024 – 2026 гг., составит всего 42%. Около 85% будут проектами класса А. Преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне СК–ТТК (45%) и ТТК–МКАД (41%).

Как мы уже писали в предыдущих аналитических материалах, согласно прогнозам, в период 2024 - 2027 гг. стратегия реализации объектов распределится следующим образом: 62% – продажа. 28% – проекты built-to-suit и 10% проекты под сдачу в аренду. В 2025 году ожидается ввод в эксплуатацию 801 тыс. кв. м. Эта цифра сформирована крупными проектами строительства офисных площадей под конкретного пользователя (built-to-suit). Крупнейший из них - Роскосмос (штаб-квартира на 200 000 кв. м офисных площадей). В этом же списке iCity - 136 тыс. кв. м и SLAVA 4 - 102 тыс. кв. м.

Проект, заявленный для сдачи в аренду в 2025 году - бизнес-центр Dubinin'Sky на Павелецкой с площадью 69 000 кв. м. На 2026 год прогноз ввода офисных пространств составляет порядка 447 000 кв. м, крупнейший из проектов - здание штаб-квартиры Сбера (СберСити в Рублево-Архангельском).

В таблице ниже представлены основные показатели вакантности деловых районов Москвы по классам А и В, объем доступного предложения и средневзвешенные ставки аренды.

Район		Объем пред- ложе- ния, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзве- шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзве- шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	41 081		7,2%		35 049		14,9%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	32 732	33 782	5,7%	6,4%	27 327	27 555	5,4%	15,3%
	СК Запад	577	41 216		10,8%		28 381		12,5%	
	СК Север	673	33 256		2,4%		24 350		12,4%	
	СК Восток	410	27 862		12,4%		28 772		36,7%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	–	37 454	#Н/Д	7,6%	16 333	19 675	6,8%	5,5%
	ТТК Запад	846	30 800		11,4%		26 761		3,0%	
	ТТК Север	1 136	38 387		7,4%		20 079		10,2%	
	ТТК Восток	1 155	27 539		1,5%		19 017		3,3%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 496	45 942		3,2%		18 918		3,8%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 172	20 913	27 487	19,2%	10,0%	17 526	18 575	2,6%	6,1%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 091	38 604		7,7%		12 758		6,4%	
	ТТК–МКАД Запад	2 248	37 670		2,0%		22 224		8,8%	
	ТТК–МКАД Юг	1 667	24 192		41,5%		19 677		8,9%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	744	24 912		7,3%		17 382		6,2%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	14 823		23,6%		13 570		2,4%	
За МКАД	Химки	271	10 935	16 215	19,3%	21,7%	10 462	10 707	9,6%	7,4%
	Запад	612	19 249		13,7%		10 755		6,8%	
	Новая Москва	406	17 592		26,5%		11 754		3,8%	
Итого		18 535	26 811		9,1%		18 976		5,9%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2024

Вакантность на офисном рынке Москвы

В течение января - июня текущего года интерес к покупке и аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Новых площадей вследствие ввода в эксплуатацию офисов на рынке не появлялось, что привело к снижению вакансии во всех классах. В NF Group подсчитали, что в классе А с начала года показатель уменьшился на 3,3 п. п. (до 9,1%), в классе В – на 0,9 п. п. (до 5,9%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до 6,9%, приблизившись к историческому минимуму доли свободных помещений в 2021 году, когда этот показатель составлял 6,7%.

На рынке остается свободными более 530 тыс. кв. м офисных площадей класса А и более 750 тыс. кв. м класса В. Мы согласны с мнением экспертов, что в целом тренд на снижение вакантности продолжится до конца 2024 года.

На рисунке ниже показана динамика вакантности офисов по классам А и В в период с 2017 г. по второе полугодие 2024 г. (прогноз) в г. Москва.



Источник: NF Group Research, 2024

В Commonwealth Partnership утверждают, что последний раз уровень вакантных площадей был ниже текущего значения только в 2007 году. По итогам II квартала 2024 года, показатель снизился на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 года и составил 5,4%. Во 2-м квартале дополнительным фактором снижения стала продажа объектов, в которых длительное время предлагались арендные площади. Согласно прогнозам, по итогам 2024 г. показатель вакантности может достигнуть 8,0–8,5% в классе А и 5,0–5,5% в классе В.

Ставки аренды офисов и спрос

По итогам I и II кварталов 2024 года средневзвешенная арендная ставка в классах А и В составила 22 695 рублей за кв. м в год, что на 3% больше, чем в 2023 году. В классе В наблюдается значительный рост ставок — 18 118 рублей за кв. м в год (+5% к 2023 году). Эта динамика связана с дефицитом предложений аренды в объектах класса А и завершением арендных сделок в объектах класса В, расположенных в центре. Ожидается, что в результате закрытия крупных сделок аренды в высококачественных объектах по ставкам выше рыночных, среднегодовой показатель в 2024 году может достичь 25 044 рублей за кв. м в год.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27–28 тыс. руб. за кв. м в год без учета операционных расходов и НДС и 19,0–19,5 тыс. руб. за м в год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В. Повышенный рост ставок в 2024 г. спровоцирован дисбалансом спроса и предложения. В прошлый раз подобная рыночная картина наблюдалась в 2018 г. и была вызвана последствиями предыдущих кризисных периодов. Накопленный спрос за периоды кризисов выражается в значительном росте ставки с относительным временным лагом, который зависит от темпов адаптации после кризиса. В 2025–2026 гг. арендные ставки на рынке могут немного снизиться из-за уменьшения влияния этого фактора.

В общем объеме спроса 13% составляют сделки купли-продажи, из которых 85% приходится на объекты класса А. При этом наблюдается разнонаправленная динамика спроса в зависимости от класса. В классе А второй год подряд показатель может превысить 800 тысяч квадратных метров, в то время как среднее значение индикатора в 2018–2022 гг. составляет 521 тысячу квадратных метров. Это связано с ожидаемым закрытием крупных сделок, начатых 1–2 года назад, и активным строительством объектов класса А на продажу, которые пользуются большим спросом ещё до ввода здания в эксплуатацию. В то же время объем закрытых сделок в классе В в 2024 году может стать минимальным с 2016 года, когда показатель составлял 983 тысячи квадратных метров.

В 2024 году чистое поглощение может обновить 15-летний рекорд и составить 1,1 млн кв. м, что еще раз подтверждает потребность рынка в дополнительных качественных площадях. Такая динамика обусловлена двумя основными факторами: активным спросом и вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов.

На рисунке ниже представлены ключевые индикаторы по офисам класса А и В за 2023 год, I полугодие 2024, а также прогноз на 2024 – 2026 гг.

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023	Январь - июнь 2024 г.	Прогноз на 2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.
Новое строительство, кв. м	279 533	330 000	680 000	670 000	340 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 095 650	905 355	1 870 000	1 750 000	1 800 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	22 038	22 695	25 044	22 898	22 508
Доля свободных площадей	7,5%	5,4%	5,6%	5,5%	6,1%
Чистое поглощение, кв. м	228 197	718 301	1 082 830	647 093	203 127

* Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включает НДС и операционные расходы.

Источник: Commonwealth Partnership

В 2023 году было арендовано и куплено рекордное количество площадей — 2,1 млн кв. м, что обусловлено эффектом отложенного спроса 2022 года. Ожидается, что в 2024 году показатель приблизится к 1,9 млн кв.м. и будет поддержан крупными сделками с участием государственных компаний. В 2025–2026 гг. показатель составит 1,75–1,8 млн. кв. м.

Деловой район Москва-сити

Территория Москва-сити расположена в пешей доступности от комплекса зданий Центра международной торговли. Офисы ММДЦ «Москва-Сити» также исторически являются объектом спроса со стороны крупнейших банковских, технологических организаций, а также компаний с госучастием. Активное заполнение объектов ММДЦ после кризисных 2014–2015 гг. было обусловлено растущими объемами сделок по аренде и покупке под собственное размещение в последующие периоды. С 2021 года также, как и в ЦМТ наблюдается стабильно низкая вакантность, несмотря на усиление геополитической напряженности с начала 2022 года.

Во II квартале 2024 г. новое строительство в Москва-сити составило 284 тыс. кв. м, при этом 92% ввода приходится на один объект Moscow Towers. Новое строительство в 2024 г. может стать рекордным с 2016 г. и составить 680 тыс. кв. м. Такой высокий уровень показателя сохранится в течение двух лет.

В структуре сделок аренды офисов ММДЦ «Москва-Сити» с 2015 года по январь – июнь 2024 года наибольший объем по размеру сделки пришелся на сегмент 1 - 3 000 кв. м, где средний размер сделки составил 1 888 кв. м, а совокупный объем транзакций за рассматриваемый период достиг 125 тыс. кв. м. На втором месте – сегмент площадью более 5 000 кв. м, где общий объем транзакций составил более 106 000 тыс. кв. м.

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

Проект Большой Сити

В настоящее время Правительством Москвы разработана масштабная концепция развития территории «Большой сити». «Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Кутузовского проспектов, включающий части территорий четырех административных округов Москвы (ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО). Сегодня это большое пространство занято, в том числе нефункционирующими промышленно-производственными территориями и жилищным фондом, и нуждается в реконструкции.

На рисунке ниже на карте обозначена граница планировочного рассмотрения проекта «Большой сити» на сентябрь 2024 г.



Источник: Институт Генплана Москвы

На данном участке планируется реорганизация существующих промзон с созданием сбалансированных кварталов жилой и общественной застройки. Реализация проекта разделена на три этапа, завершение последнего запланировано к 2035 г. Территория этого масштабного проекта, в которую входит Москва-Сити, Экспоцентр и ЦМТ Москвы, а также примыкающая зона по обоим берегам Москвы-реки, имеет большой потенциал для дальнейшего развития и будет важным направлением для инвестиций.

4.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- сайт объявлений «ЦИАН» (www.cian.ru);
- сайт объявлений «Avito» (www.avito.ru);
- сайт объявлений БИБОСС» (<https://www.beboss.ru/>);
- сайт объявлений «7788.py» (<http://www.7788.ru/>);
- база данных о недвижимости «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений «Of.ru» (<http://of.ru/>);
- др.

4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

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.

Ниже описаны основные ценообразующие факторы и общие диапазоны их влияния на рыночную стоимость объекта для достаточно активного рынка. В условиях неактивного рынка диапазоны могут быть значительно шире. Диапазоны указаны без учета знака влияния в адекватных границах. В качестве источников определения диапазонов влияния Исполнитель использует аналитические данные справочников и сборников, составленных для целей оценки, а также на основании исследований в открытом доступе⁸. Конкретное значение показателя и источник Исполнитель определяет в процессе использования подходов к оценке.

⁸ Например, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т. В., «Сборник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е. Е., информационно-аналитический бюллетень RWAY, Ассоциация «СтатРиелт» и прочие источники.

Таблица 4.4. Основные ценообразующие факторы для нежилых помещений и зданий, в т. ч. в составе единого объекта недвижимости

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Состав передаваемых прав	Право аренды и право собственности имеют различную стоимость	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Наиболее часто встречающимися вариантами состава прав являются право собственности на все объекты (в т. ч. землю, приходящуюся на ОКС), или право собственности на ОКС с правом аренды не земельный участок	От 0% до 20%, зависит также от плотности застройки
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	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	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	От 5% до 20% в зависимости от сегмента рынка, специализации и площади объекта
Период предложения	На рынке недвижимости существует тенденция изменения (роста) стоимости с течением времени	Поправка применяется, если дата оценки и период предложения объекта-аналога различаются. Чем раньше дата предложения объекта-аналога, тем выше значение поправки на период предложения	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит от выбранной методики
Местоположение объекта и транспортная доступность	Административная принадлежность (статус населенного пункта, статус района города, престижность района и др.)	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение объекта в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.	От 0% до 50% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Расположение относительно основных транспортных магистралей (удаленность, тип магистрали, линия расположения и пр.)		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Удаленность от метрополитена, общественных остановок, ж/д станций		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Масштаб (общая площадь)	Стоимость удельной величины объектов коммерческой недвижимости зависит от площади самих объектов	Для коммерческих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит от соотношения площадей между объектами

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Класс объекта	Материал основных несущих и ограждающих конструкций (тип конструктивной системы, используемые материалы и их качество и пр.)	Класс объекта в целом определяет сегмент рынка. Так, помещение, расположенное в только что построенном офисном здании с современными инженерными сетями, встроенными система вентиляции, защиты пр. будет стоить дороже объекта, расположенного в административном здании бывшего НИИ. Или производственное здание, построенное по современным технологиям из сэндвич-панелей и производственное здание из кирпича и железобетонная, построенное в советское время.	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Техническое состояние объекта	Состояние здания (год строительства, внешнее состояние, наличие капитального ремонта и переоборудования и др.) Состояние внутренней отделки (тип ремонта и его состояние) Состав инженерных и технических коммуникаций	Техническое состояние объектов является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим. Соответственно, чем хуже состояние здания и помещения, тем стоимость объекта будет меньше	От 0% до 40% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Физические характеристики для встроенных помещений	Расположение на этаже (подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и выше, мансарда) Наличие отдельного входа	Расположение объектов коммерческой недвижимости на разных этажах прямо влияет на их удельную стоимость. Как правило, стоимость помещений, расположенных в подвале (цоколе), ниже стоимости помещений, расположенных в надземных этажах – такова тенденция на рынке. Как правило, наличие отдельного входа существенно повышает стоимость объекта. Особое значение имеет для торговых объектов	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Величина недозагрузки	Под недозагрузкой понимается процентное соотношение несданных в аренду помещений к общей полезной площади.	Размер недозагрузки зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка, продолжительности функционирования рынка. Так, например, только что введенный торговый центр имеет низкий процент загруженности. Основными арендаторами являются якорные арендаторы и массовые брендовые магазины.	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта для стабильно функционирующего объекта
Величина операционных расходов	Расходы, приходящиеся на арендодателя Расходы, приходящиеся на арендатора	Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Размер операционных расходов зависит от назначения объекта, степени инженерной и технической оснащенности, набором услуг по обслуживанию и их организации	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Величина ставки капитализации	Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта	Ставка капитализации зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта

Источник: анализ ООО «Апхилл»

4.1. Выводы по анализу рынка

Объект оценки отнесен к недвижимости офисного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ 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 оттого, 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.

Так как Объектом оценки являются встроенные помещения, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного не производится.

В результате проведенного анализа 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. Москва не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости не жилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в административно-жилой зоне, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве торговых объектов 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 торговых объектов.
- 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**.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.⁹

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».¹⁰

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 оценке¹¹:

- 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.

6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО №I обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (ФСО II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

⁹МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

¹⁰МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

¹¹МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (ФСО II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.)

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО №II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{12},$$

¹² Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

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.¹³

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:

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

где:

И_{физ.} – физический износ (physical deterioration);

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.¹⁴

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.¹⁵

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.¹⁶

6.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:¹⁷

- 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

- 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».

¹³ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

¹⁴ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

¹⁵ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

¹⁶ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

¹⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

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).

6.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

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

- нормативный метод;¹⁸
- стоимостной метод;¹⁹
- метод срока жизни;²⁰
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

6.3.1.3. 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.

¹⁸ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

¹⁹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

²⁰ 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**²¹ определения стоимости земли.

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

6.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложениях**.²²

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²³:

- 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).

6.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

3. 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.²⁴

4. 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

²¹ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

²² МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

²³ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

²⁴ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

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.

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.

6.3.2.2. 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.

6.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

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

6.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

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.

6.4. 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 оттого, 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 не жилого 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**.

6.5. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в ФСО №III утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в Стандартах и правилах оценочной деятельности СРО «СФСО».

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

6.6. Выбор подходов к оценке

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы 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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение о применении к расчету стоимости недвижимого имущества – сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Достоверной и полной информации о технических характеристиках оцениваемого имущества предоставлено не было. В связи с этим, исполнитель отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации. 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, период прогнозирования составляет один год. Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок, Исполнитель сделал вывод, что рынок аналогичных объектов развит, 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. В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**. Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

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 является отдельно стоящее нежилое здание без учета земельного участка, на котором оно расположено. Исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение оценивать нежилое здание, являющееся Объектом оценки, вместе с земельным участком, на котором оно расположено, 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.

6.7. 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.

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

6.7.1. 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, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, 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.

6.7.2. 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.

6.7.3. 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;
- 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.

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 (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 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов

России. В результате проведенного исследования определены значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 6.1. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для офисно-торговой недвижимости (мнение оценщиков)

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочнике оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Согласно Справочнику, оцениваемый объект относится к «Высококласные офисы (офисы классов А, В)». Согласно проведенному анализу, рынок является достаточно активным. Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг, Исполнитель принял значение расширенного интервала для всех аналогов равное **-8,3%**.

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.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России.

График 6.1. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для цен продажи офисно-торговой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

г. Москва

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал

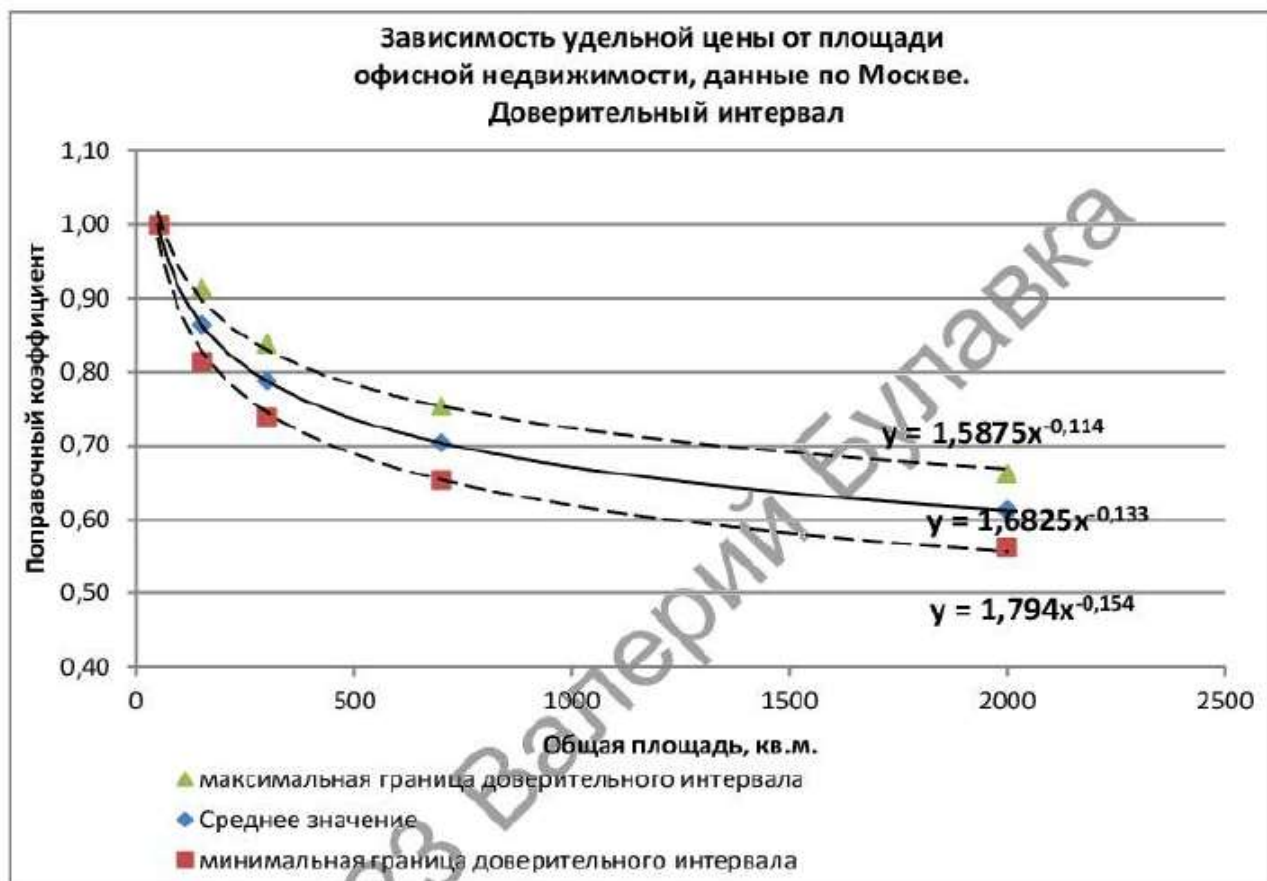


Рис. 66.

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т., В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

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

$$Y = 1,6825 * x^{-0,133},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,6825 * S_{оц}^{-0,133}) / (1,6825 * S_{ан}^{-0,133}) - 1] * 100\%,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на общую площадь, %;

$S_{оц}$ – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

$S_{ан}$ – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

6.7.4. Результаты определения 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 таблице ниже.

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

503 757 368 (Пятьсот три миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят восемь) руб.

Таблица 6.2. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и осмотра	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 915 314-35-91	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 915 314-35-91	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 967 848-77-30	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 916 936-50-81
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/315022813/	https://www.cian.ru/sale/commercial/315022730/	https://www.cian.ru/sale/commercial/311606239/	https://www.cian.ru/sale/commercial/300574340/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	419 999 999	949 999 999	372 400 000	500 000 000
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м	-	313 667	257 732	338 792	375 940
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	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
12	Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 32	Москва, ЦАО, ул. Сретенка, 12	Москва, ЦАО, Кривоколенный пер., 11/13С4	Москва, ЦАО, Малый Ивановский пер., 6С2
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 339,0	3 686,0	1 099,2	1 330,0
15	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
16	Наличие/отсутствие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная 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	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	11,5%	19,1%	14,0%	11,6%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	8,71	5,24	7,15	8,64
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,28%	17,63%	24,03%	29,06%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	278 479	261 808	292 994	333 467
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	295 009
22	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	1 707,6
22	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	-	-	-	-	503 757 368

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.8. 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.

6.8.1. 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 7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.domkom.ru, 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 без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 6.12. Объекты-аналоги представляют собой объекты свободного назначения.

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 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. В результате проведенного исследования определены значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 6.3. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для офисно-торговой недвижимости (мнение оценщиков)

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т., В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Согласно Справочнику, оцениваемый объект относится к Высококласные офисы (офисы классов А, В). Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг, Исполнитель принял значение для всех аналогов равное **-7,4%**.

Корректировка на общую площадь

Описание корректировки представлен в пункте 6.5.3 настоящего Отчета.

График 6.2. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для ставок аренды офисно-торговой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал

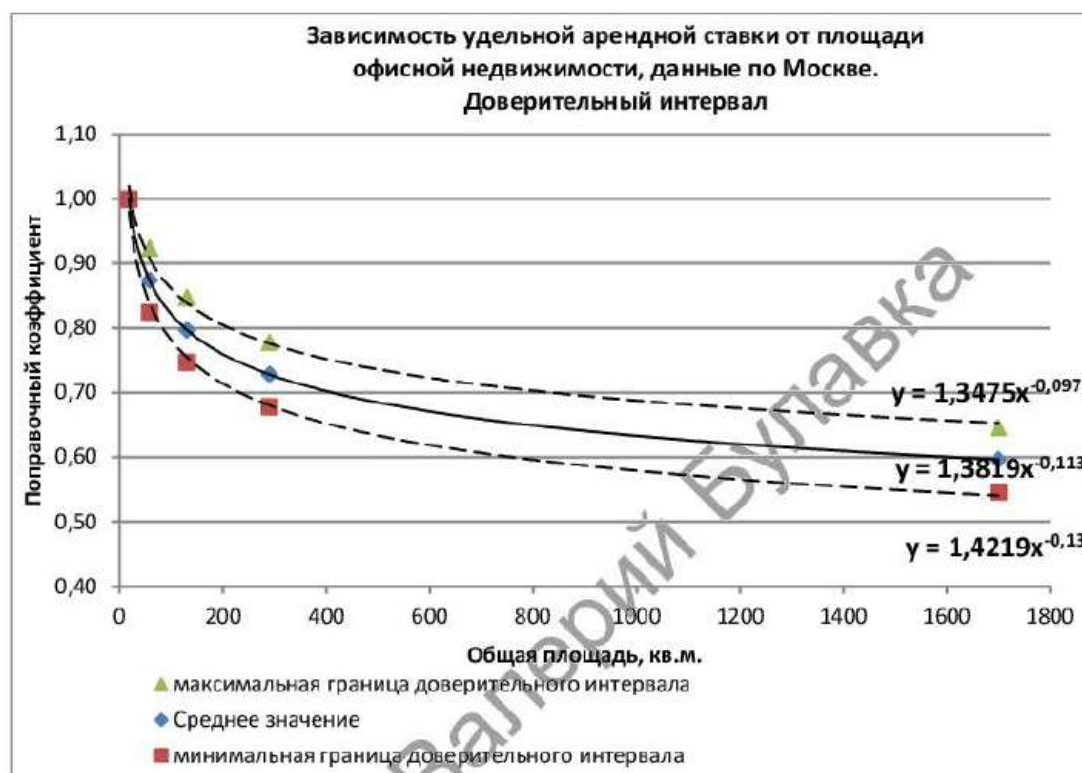


Рис. 68.

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

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

$$Y = 1,3819 * x^{-0,113},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,3819 * S_{оц}^{-0,113}) / (1,3819 * S_{ан}^{-0,113}) - 1] * 100\%,$$

где:

K_{пл} – корректировка на общую площадь, %;

S_{оц} – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

S_{ан} – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

Корректировка на наличие коммунальных платежей в составе ставки аренды

При заключении договора аренды состав арендной ставки указывается в двух вариантах. В первом случае, арендная ставка не включает коммунальные платежи полностью или частично. Во втором случае, коммунальные платежи входят в состав арендной ставки.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (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 исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 6.4. Значение корректировки на состав арендной ставки для офисно-торговой недвижимости

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода

Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды

В некоторых случаях при заключении договора аренды устанавливается базовая ставка аренды без учета всех операционных расходов. В рамках настоящей оценки для определения ПВД рассчитывается ставка аренды с учетом операционных расходов, не включающих в себя коммунальные платежи.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июне-июле 2018 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. В таблице ниже представлен размер операционных расходов от ПВД, не учитывающих в своей структуре коммунальные платежи.

Таблица 6.5. Усредненные значения величины операционных расходов от ПВД (мнение оценщиков)

Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода

Результат расчета средневзвешенной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 6.6. Расчет средневзвешенной ставки аренды Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и осмотра	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 933 787-30-82	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 985 822-94-94	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 981 366-58-79	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 933 936-70-84
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/297468591/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315102508/	https://www.cian.ru/rent/commercial/317786530/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315445359/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	48 000	60 582	40 189	55 000
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	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
11	Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, ул. Большая Ордынка, 54С2	Москва, ЦАО, Большой Спасоглинищевский пер., 9/1с6	Москва, ЦАО, Мясницкая ул., 13С1	Москва, ЦАО, Верхняя Радищевская ул., 12/19С1
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 050,0	1 545,0	3 009,8	1 870,0
14	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
15	Наличие/отсутствие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
19	Наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе ставки аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
20	Наличие/отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	24,7%	20,5%	14,0%	20,4%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	4,04	4,87	7,14	4,89
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	19,29%	23,26%	34,07%	23,37%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		37 023	48 812	39 676	45 281
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год					42 599

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.8.2. 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 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 6.7. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов¹

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,2%	7,9%	16,4%
2	Санкт-Петербург	13,0%	8,4%	17,5%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Таким образом, уровень недозагрузки с учетом анализа рынка, принадлежности к сегменту Высококласные офисы (офисы классов А, В) уровень недозагрузки составляет **12,2%**.

6.8.3. 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 2022 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022» (Операционные расходы для коммерческой недвижимости). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Данная величина определена без учета коммунальных платежей. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 6.8. Усредненные значения величины операционных расходов (мнение оценщиков)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 35 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	29,9%	24,1%	35,7%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2022 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости

Исходя из вышеуказанной информации, операционные расходы составляют **29,9%**.

6.8.4. 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 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Данная величина определена без учета коммунальных платежей. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 6.9. Усредненные значения текущей доходности недвижимости в ближайшие 5 лет для объектов торгово-офисной недвижимости (мнение оценщиков)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет (% в год) и границы интервалов по категориям городов¹¹

Таблица 36. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Высококласные офисы (Офисы классов А, В).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,2%	6,2%	12,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,6%	12,7%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т., В., Справочник оценщика недвижимости, 2023 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

На основании проведенного анализа рынка, местоположения и класса качества объекта, коэффициент капитализации принят по значению активного рынка и составляет **9,2%**.

6.8.5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблице ниже.

Таблица 6.10. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	42 599
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	72 742 052
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,2%
Действительный валовой доход, руб./год	63 867 522
Поправка на операционные расходы	29,9%
Сумма операционных расходов, руб.	21 749 874
Чистый операционный доход, руб./год	42 117 648
Коэффициент капитализации	9,2%
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	457 800 525

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

457 800 525 (Четыреста пятьдесят семь миллионов восемьсот тысяч пятьсот двадцать пять) руб.

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. 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: $W_{ij} = (a_{ij})^{1/n}$, 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.

1. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
2. 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 7.1. 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						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Вес критерия	
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	2	1	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178
Сумма					4,36	1
Критерий А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Подходы оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Вес подхода по критерию	
Доходный подход	1		1/4		0,5	0,2
Сравнительный подход	4		1		2	0,8
Сумма					2,5	1
Критерий Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
Подходы оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Вес подхода по критерию	
Доходный подход	1		4		2	0,8
Сравнительный подход	1/4		1		0,5	0,2
Сумма					2,5	1
Критерий В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Подходы оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Вес подхода по критерию	
Доходный подход	1		1		1	0,5
Сравнительный подход	1		1		1	0,5

Сумма			2	1	
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость				
Подходы оценки	Доходный подход	Сравнительный подход	Вес подхода по критерию		
Доходный подход	1	1	1	0,5	
Сравнительный подход	1	1	1	0,5	
Сумма			2	1	
Определение итоговой величины весовых коэффициентов					
	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178	
Доходный подход	0,2	0,8	0,5	0,5	50%
Сравнительный подход	0,8	0,2	0,5	0,5	50%
Сумма					100%

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

7.2. 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, — 50%;**
- стоимость, определенная **доходным подходом, — 50%.**

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода,	Справедливая стоимость, руб.
Сравнительным подходом с учетом НДС	503 757 368	0,5	251 878 684
Доходным подходом с учетом НДС	457 800 525	0,5	228 900 263
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС			480 778 947
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС			400 649 122

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

- с учетом НДС (20%):
480 778 947 (Четыреста восемьдесят миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот сорок семь) руб.;
- без учета НДС (20%):
400 649 122 (Четыреста миллионов шестьсот сорок девять тысяч сто двадцать два) руб.;

РАЗДЕЛ 8. 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 предопределенной 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 № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № 7.; 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»; Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утверждённый приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 9. 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.;
- 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.
- 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., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2017 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;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru;
- www.realto.ru;
- www.cian.ru;
- www.theproperty.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-181-25 ОТ 16.06.2025

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



+7 (495) 22-777-92 www.uphill.ru info@uphill.ru
109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2

Доверенность № П1-24

г. Москва

09.01.2024 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 31.12.2029 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU

г. Москва

«19» сентября 2024 г.

СЕРТИФИКАТ
к ДОГОВОРУ № 129/24/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ
НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 129/24/134/936 от 19 сентября 2024 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность ООО «Апхилл» на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счет: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Апхилл»

Адрес местонахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В

ИНН: 7708706445, ОГРН: 1097746622643

Расч. счет: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,

Корр. счет: 30101810200000000593, БИК: 044525593

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
5.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) договора страхования:	100 000 000,00 руб.

5.3. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2024 г. по 24.00 часа «02» октября 2025 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности ООО «Апхилл» применяются в соответствии с Договором № 129/24/134/936 от 19 сентября 2024 г. страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами
Департамента страхования непромышленных рисков
Блока корпоративного страхования
(на основании доверенности № 23-06/1290 от 22.08.2024 г.)



Федосова А.Ю.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

ИНН 772326288367

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016г., 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 – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «16» марта 2024г.

Президент

М.А. Скотов



0661

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

**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

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Вусов Александр Владимирович

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) 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)

№ 040973-1 от 10.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 043703-3 от 30.08.2024 по направлению
«Оценка бизнеса», № 044410-2 от 27.09.2024 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой
организации оценщиков)

Образование:

Диплом ВСГ 0196829 выдан 27.06.2008, НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия (МФПА)" (высшее оценочное)

Свидетельство 5558 выдано 16.10.2012, ФГБОУ ВО "Московский государственный университет технологии и управления имени К.Г. Разумовского" (повышение квалификации в области оценки)

Место и характер работы: ООО "Апхилл" (основное), ООО "ЭКСПЕРТ-СТОЛИЦА" (совместительство)

Общий трудовой стаж (лет) – 17

Стаж в оценочной деятельности (лет) – 14

Информация о количестве подписанных отчетов об оценке за последние два года: 2022 г. - 660 отчетов (движимое имущество - 416, недвижимость - 189, предприятие или его часть - 35, нематериальные активы - 14, другие виды оценки по фсо №7 - 4, другие виды оценки по фсо №8 - 2), 2023 г. - 460 отчетов (движимое имущество - 244, недвижимость - 110, предприятие или его часть - 46, другие виды оценки по фсо №10 - 34, другие виды оценки по фсо №7 - 17, нематериальные активы - 9), 2024 г. (I, II кварталы) - 299 отчетов (движимое имущество - 157, недвижимость - 57, другие виды оценки по фсо №10 - 35, предприятие или его часть - 35, другие виды оценки по фсо №7 - 14, нематериальные активы - 1)

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 27.05.2019 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 27.05.2019 г. по 26.06.2019 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 27ДК от 26.07.2019 г. принято

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 27.07.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 30.07.2020 г. по 21.08.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились частично. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 39ДК от 02.09.2020 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 23.11.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 25.11.2020 г. по 22.12.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Учитывая, что оценщик Вусов А.В. добровольно устранил подтвержденные актом проверки нарушения до завершения проверки и заседания Дисциплинарного комитета, принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 05.07.2024 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 11.07.2024 г. по 02.08.2024 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 111ДК от 21.08.2024 г. принято решение Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Вусова А.В. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчет у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленный отчет об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчета об оценке, содержащего нарушения, и передачи исправленного отчета заказчику в срок не позднее 20.09.2024 г. Согласно протоколу заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 114ДК от 09.10.2024 г. решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считать исполненным, завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Вусова А.В.

Плановая проверка деятельности оценщика проводилась с 14.03.2018 г. по 14.03.2018 г. (пройдена), с 04.12.2020 г. по 29.12.2020 г. (пройдена) и с 03.07.2023 г. по 31.07.2023 г. (пройдена). Информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» октября 2024 г.
Дата составления выписки «14» октября 2024 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



РОСГОССТРАХ

г. Москва

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU

«19» сентября 2024 г.

**СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 128/24/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 128/24/134/936 от 19 сентября 2024 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Вусова Александра Владимировича на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счёт: 30101810700000000187, БИК: 044525187

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Вусов Александр Владимирович

Адрес местонахождения: г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89

Паспортные данные: Паспорт РФ 45 08 765200 выдан 11.09.2006 г. ОВД района Марьинский парк города Москвы

Код подразделения 772-083

ИНН: 772326288367

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
5.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
5.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2024 г. по 24.00 часа «02» октября 2025 г.

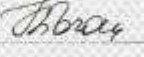
Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Вусова Александра Владимировича в соответствии с Договором № 128/24/134/936 от 19 сентября 2024 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами
Департамента страхования непромышленных рисков
Блока корпоративного страхования
(на основании доверенности №23-06/1290 от 22.08.2024 г.)

М.П.

Федосова А.Ю.



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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО


 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) Московском государственном университете экономики и управления им. Г.С. Плеханова
 по программе "Бухгалтерский учет" (наименование программы повышения квалификации)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательная дисциплина</u>	<u>42</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Изучены материалы журналов</u>		<u>отлично</u>

Принимал(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу по теме нет (наименование темы)

Город Москва (по) 2012
 (подпись) [подпись] (подпись) [подпись]
 (подпись) [подпись] (подпись) [подпись]

Свидетельство является удостоверенным документом о повышении квалификации

Регистрционный номер 5558

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025460-1

« 15 » июля 20 21 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»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

МО-ОЦЕНОЧ-МОСКВА 2021 г. - 04-73 № 004

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-181-25 ОТ 16.06.2025

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ.М 300

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 366383



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.

A 007393

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность утвержденного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)



Костина И.А.

(Фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органа местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **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-181-25 ОТ 16.06.2025

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

Объект-аналог №1.

cian.ru/sale/commercial/315022813/

Обновлено: вчера, 13:55 192 просмотра, 3 за сегодня, 102 уникальных

Стандарт

Продается здание (В)

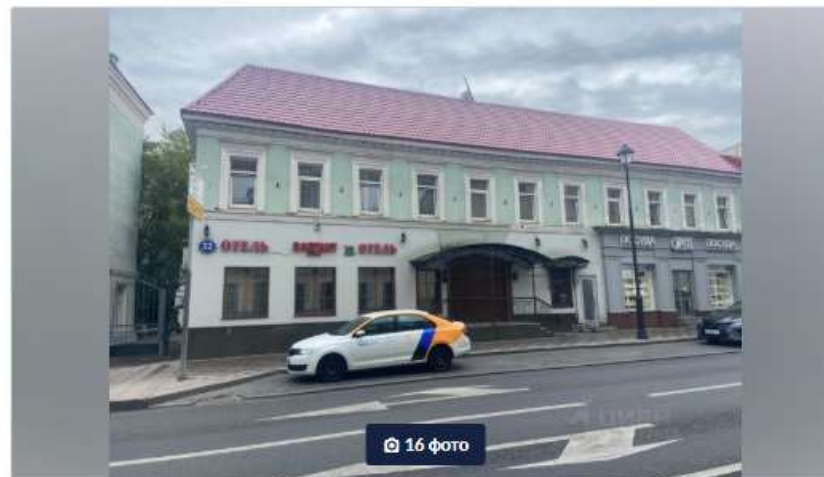
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 32 [На карте](#)

 Курская 9 мин.
  Чистые пруды 13 мин.
  Чкаловская 13 мин.
 [Посмотреть ещё 6](#)






[Пожаловаться](#)



16 фото



 Площадь
 1 339 м²

 Этажность
 3

 Класс
 В

419 999 999 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 407 399 900



Цена за метр 313 667 ₽

Налог НДС включен: 69 999 999 ₽

+7 915 314-35-91

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

На Цикл
16 лет

Объектов в работе
более 3000

 РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК
 Суперагент
 ★ 5.0 · 2

cian.ru/sale/commercial/315022813/

Фотографии (16) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 1 339 м²

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! 1) Пишите или звоните. 2) Направим презентацию в мессенджер. 3) Показ в удобное время. 4) Согласуем условия, договор.
Отдельно стоящее административное здание в шаговой доступности от метро.
Первая линия домов. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Собственная парковка на территории.

Налоговая: 09.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Круглосуточный доступ.

Парковка: Наземная.

Описание помещения:

Планировка: смешанная. Требуется капитальный ремонт. Подходит под: гостиницу. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 6.

Лот 17974-82

[Свернуть](#) ^

419 999 999 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 407 399 900



Цена за метр 313 667 ₽

Налог НДС включен: 69 999 999 ₽

+7 915 314-35-91

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Объект-аналог №2.

cian.ru/sale/commercial/315022730/

Обновлено: вчера, 13:55 116 просмотров, 1 за сегодня, 68 уникальных

Стандарт

Продается здание (B+)

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 12 [На карте](#)

 Сретенский бульвар 6 мин.
  Сухаревская 5 мин.
  Тургеневская 7 мин.

Посмотреть еще 11






 Пожаловаться




 Площадь
 3 686 м²


 Этажность
 5


 Класс
 B+

949 999 999 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 921 499 900



Цена за метр 257 732 ₽

Налог НДС включен: 158 333 333 ₽

+7 915 314-35-91

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

На Цикл
 16 лет

Объектов в работе
 более 3000


 РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК
 Суперагент
 5,0 - 2

Upside Towers



cian.ru/sale/commercial/315022730/

Фотографии (13)

Описание

Расположение

Похожие объявления

Здание, 3 686 м²

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! 1) Пишите или звоните. 2) Направим презентацию в мессенджер. 3) Показ в удобное время. 4) Согласуем условия, договор.

Офисный центр расположен в Красносельском районе ЦАО города Москвы, в непосредственной близости от различных объектов инфраструктуры и в шаговой доступности от 3 станций метро. Парковка у здания стихийная.

Налоговая: 08.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
 Провайдеры: Совинтел, ГАРС-ТЕЛЕКОМ.
 Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь здания - 3 686.1 м2
 Общая арендуемая площадь - 2 526.1 м2;
 Земельный участок - 786 м2
 5 наземных этажей, чердак, подвал. Электричества 330 кВт.
 Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Подходит под: банк. VIP-офис. Тип налогообложения: С НДС.
 Лот 24718-82

[Свернуть](#)

949 999 999 ₽

↑

↓

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 921 499 900

>

Цена за метр 257 732 ₽

Налог НДС включен: 158 333 333 ₽

+7 915 314-35-91

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

● Напишите, пока пользователь в сети

РЕНТАВИК

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик

96

Объект-аналог №3.

cian.ru/sale/commercial/311606239/

Обновлено: вчера, 13:26 517 просмотров, нет за сегодня, 320 уникальных

Продается здание, 1 099,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 11/13С4 [На карте](#)

 Тургеневская 3 мин.
  Чистые пруды 4 мин.
  Сретенский бульвар 5 мин.

[Посмотреть ещё 9](#)






[Пожаловаться](#)



3 фото




 Площадь
 1 099,2 м²


 Этажность
 2

372 400 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 361 228 000



Цена за метр 338 792 ₽

Налог НДС включен: 62 066 666 ₽

+7 967 848-77-30

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - Коммерческая
 недвижимость
 Документы проверены

На Циан
9 лет

Объектов в работе
861



РИЕЛТОР
NF Group Особняки

Движение Говорова от ФСК

Разработка: 12.08.2023 Москва, 12.08.2023



cian.ru/sale/commercial/311606239/

Фотографии (3) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 1 099,2 м²

Лот: 5247. Предлагается на продажу особняк в Басманном районе. Хорошая транспортная доступность, до метро Чистые Пруды и Тургеневская 450 м.
Общая площадь 1099,2 кв.м. Этажность: 2 (257,1 и 275,6) + чердак и подвал
Первая линия. Насыщенная инфраструктура района: поблизости множество ресторанов, магазинов и культурно-развлекательных площадок.
Кабинетная планировка. 2 отдельных входа.
Высота потолков: 3,2 м.
Электрическая мощность: 60 кВт
Здание оснащено всеми современными инженерными системами и коммуникациями.
Земельный участок 359 кв.м в собственности.

[Свернуть](#) ^



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

372 400 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 361 228 000



Цена за метр 338 792 ₽

Налог НДС включен: 62 066 666 ₽

+7 967 848-77-30

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

💬 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

Объект-аналог №4.

cian.ru/sale/commercial/300574340/

Обновлено: 8 июн, 20:40 487 просмотров, 1 за сегодня, 214 уникальных

Продается здание, 1 330 м²

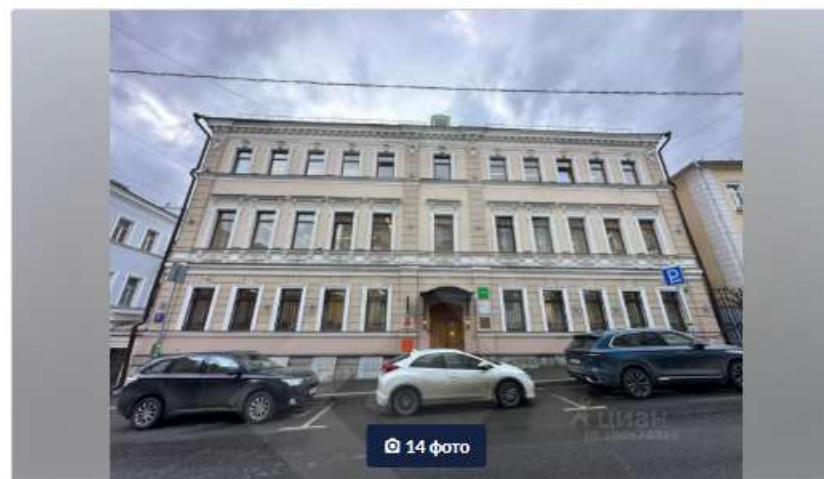
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 6С2 [На карте](#)

 Китай-город 6 мин.
  Лубянка 15 мин.
  Чкаловская 16 мин.
 [Посмотреть еще 7](#)






[Пожаловаться](#)



14 фото




 Площадь
 1 330 м²


 Этажность
 3

500 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 485 000 000



Цена за метр 375 940 ₽

Налог НДС включен: 83 333 333 ₽

+7 916 936-50-81

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Chase Estate


NAMETKIN TOWER

Бизнес-класс от 9,7 млн р. Скидки до 20% до 27.06. 4 станции метро в пешей доступности. Рассрочка 0%



cian.ru/sale/commercial/300574340/

Фотографии (14) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 1 330 м²

Предлагается в продажу особняк в самом центре Москвы в Пресненской районе в 5 минутах от станции метро Китай-город. Материал стен: кирпич. Перекрытия: железобетонные. Количество уровней: 4, которые включают в себя - цокольный, 3 этажа. Не является памятником архитектуры. Земля: в аренде. Год постройки: 1888. Год реконструкции: 2013. Парковка на 7 машиномест.



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

500 000 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000 000



Цена за метр 375 940 ₽

Налог НДС включен: 83 333 333 ₽

+7 916 936-50-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

● Напишите, пока пользователь в сети

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.

cian.ru/rent/commercial/297468591/

Обновлено: сегодня, 09:11 • 1752 просмотра, 1 за сегодня, 527 уникальных с марта 2024

Сдается здание (В)

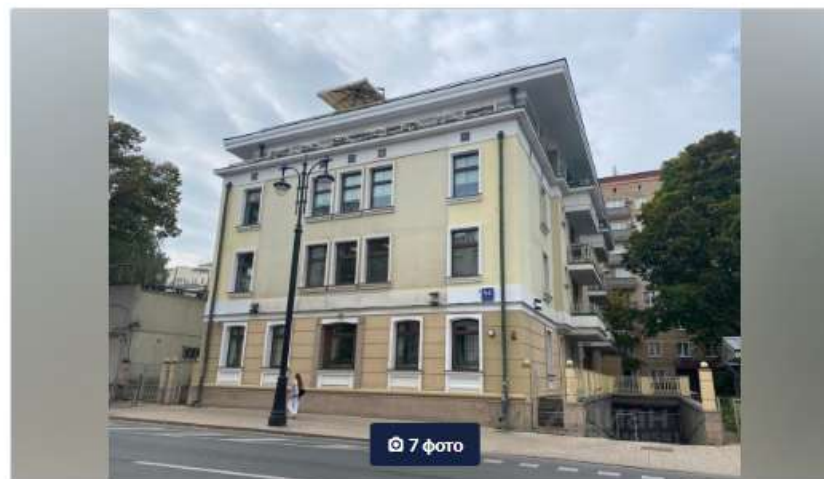
Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Ордынка, 54С2 [На карте](#)

 Полянка  8 мин.
  Добрынинская  9 мин.
  Третьяковская  9 мин.
 [Посмотреть еще 4](#)






[Пожаловаться](#)



7 фото



 Площадь
1 050 м²

 Этажность
4

 Класс
В

3 500 000 ₽/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 395 000



Цена за метр 40 000 ₽ в год
 Налог НДС не включен
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 933 787-30-82

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 37276229
 Документы проверены

Level Южнопортовая

Чёрная пятница. Купите квартиру на выгодных условиях в Level



cian.ru/rent/commercial/297468591/

Фотографии (7)

Описание

Расположение

Похожие объявления

Здание, 1 050 м²

Особняк класса В+ в районе Якиманка ЦАО.
Здание офисного центра обращено фасадом на Большую Ордынку, проходящую по границе районов Замоскворечья и Якиманки. Располагаясь в тихом центре, по соседству с посольством Израиля и малоэтажными особняками современных лет и XIX-XX веков. Особняк с балконами и открытыми террасами. Современные системы центрального кондиционирования и вентиляции, пожарной и охранной безопасности, а также проведенный высококачественный ремонт общих зон и офисных помещений обеспечивают наилучший микроклимат и комфортные условия для работы. В офисы заведены цифровые телефонные линии и высокоскоростной интернет.

[Свернуть](#)



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

3 500 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр 40 000 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 933 787-30-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

Объект-аналог №2.

cian.ru/rent/commercial/315102508/

Обновлено: сегодня, 12:06 54 просмотра, нет за сегодня, 29 уникальных.

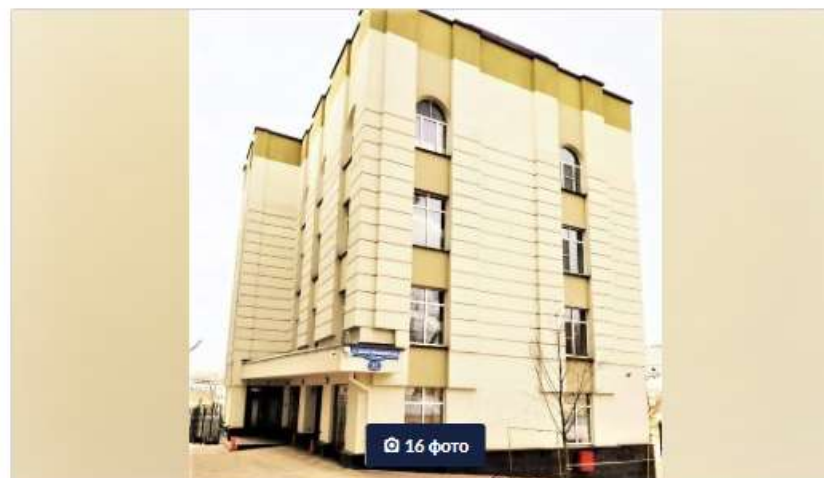
Сдается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Спасоглинищевский пер., 9/1с6 [На карте](#)

Китай-город 5 мин. Лубянка 9 мин. Площадь Революции 14 мин.

[Посмотреть еще 6](#)

[Пожаловаться](#)



Площадь
1 545 м²

Этажность
4

Класс
В

6 499 944 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 304 900

Цена за метр 50 485 Р в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 822-94-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Офисы и ПСН

Level Мичуринский

cian.ru/rent/commercial/315102508/

Фотографии (16) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 1 545 м²

ID: o86655

Уважаемый Арендатор, предлагаем Вам арендовать 1545.0 м² на выгодных условиях.

Планировка - смешанная. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Интернет, телефония. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. Лифты: 1 шт.. Подземная парковка.

ЦАО Москвы. В 5 минутах от м. Китай-город

Быстро реагируем на обращения, организуем встречу на объекте в удобное для Вас время, направим план помещения и ответим на все возникшие вопросы!
Звоните сейчас и получите лучшие условия на рынке!

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

6 499 944 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 304 900



Цена за метр 50 485 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 822-94-94

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

● Напишите, пока пользователь в сети

Объект-аналог №3.

cian.ru/rent/commercial/317786530/

Обновлено: сегодня, 05:53 89 просмотров, 2 за сегодня, 37 уникальных

Стандарт

Сдается офис (В) в бизнес-центре «на ул. Мясницкая, 13с1»

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 13С1 [На карте](#)

 Тургеневская 6 мин.
  Лубянка 6 мин.
  Чистые пруды 6 мин.
 [Посмотреть еще 9](#)






 Пожаловаться



 Площадь:
3 009,8 м²

 Этаж:
1 из 3

 Помещение:
Свободно

 Класс:
В

8 400 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 148 000



Цена за метр 33 491 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 366-58-79

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

MANIN

 Документы проверены

На Цикл
3 года

Объектов в работе
513



РИЕЛТОР

Екатерина Смирнова

БЦ Upside Kuntsevo

Высокотехнологичный БЦ класса «А».



cian.ru/rent/commercial/317786530/

[Фотографии \(28\)](#)
[Описание](#)
[Расположение](#)
[Похожие объявления](#)

Офис, 3 009,8 м² 

Агентам просьба не беспокоить!

В аренду предлагается здание в шаговой доступности от станций метро Тургеневская, Лубянка, Чистые пруды.

В здании офисы смешанной планировки и качественной отделкой. Есть интернет, wi-fi и телефонная линия. В помещении приточно-вытяжная вентиляция и сплит-системы.

В здание обеспечен круглосуточный доступ, охрана, система пожаротушений, видеонаблюдение. Наземная парковка

Оперативный показ. Звоните!

[Свернуть](#) ^



8 400 000 ₽/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 148 000



Цена за метр 33 491 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 366-58-79

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Объект-аналог №4.

cian.ru/rent/commercial/315445359/

Обновлено: 28 май, 11:40 • 75 просмотров, 1 за сегодня, 28 уникальн

Сдается здание (А)

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Верхняя Радищевская ул., 12/19С1 [На карте](#)

 Таганская  5 мин.
  Марксистская  9 мин.
  Китай-город  19 мин.






 Пожаловаться



45 фото



 Площадь
 1870 м²

 Этажность
 2

 Класс
 А

8 570 834 ₽/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 313 700



Цена за метр 55 000 ₽ в год

Налог НДС включен: 1 428 369 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 933 936-70-84

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
Алексей Климов

 2,6 · 5

Level Селигерская

Чёрная пятница. Купите квартиру на
выгодных условиях в Level



cian.ru/rent/commercial/315445359/

Фотографии (45) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 1 870 м²

В аренду предлагается презентабельный особняк, общей площадью 1 870 кв.м, расположенный в районе Таганский, Центрального округа Москвы.
В шаговой доступности станции метро Таганская и Марксистская.
Транспортную доступность обеспечивает близость Садового кольца, для арендаторов предусмотрена наземная парковка на 5-7 м/м.
Установлены современные инженерные системы: централизованная система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, системы очистки воздуха, системы пожаротушения.
В здании сделан качественный дизайнерский ремонт, с мебелью, смешанная планировка, кабинеты, рабочие зоны, кухня/столовая.
Арендная плата 55 000 рублей за кв.м в год, включая НДС.
Коммерческие условия обсуждаются.

[Свернуть](#)



8 570 834 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 313 700



Цена за метр 55 000 Р в год

Налог НДС включен: 1 428 369 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 933 936-70-84

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)