

ОТЧЕТ № АБ-272-22 ОТ 17.08.2022 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	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	10
3.4. Расположение Объекта оценки.....	11
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	15
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	17
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	23
4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2021 года	23
4.1.1. Внешнеполитическая ситуация	23
4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация	26
4.2. Макроэкономический обзор по итогам II квартала 2022 года.....	26
4.2.1. Текущая ситуация.....	26
4.2.2. Доходы населения	28
4.2.3. Динамика промышленного производства	29
4.2.4. Инфляция.....	31
4.2.5. Основные выводы.....	32
4.3. Основные социально-экономические показатели г. Москвы на 1 июня 2022 г.	33
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2022 г.	34
4.5.1. Общая ситуация на рынке.....	34
4.5.2. Предложение.....	35
4.5.3. Спрос.....	38
4.5.4. Коммерческие условия.....	39
4.5.5. Прогноз	40
4.6. Итоги для вывода	41
4.7. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены.....	41
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	43
5.1. Понятие справедливой стоимости	43
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	43
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества.....	44
5.3.1. Затратный подход.....	44
5.3.2. Сравнительный подход	47
5.3.3. Доходный подход.....	49
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования.....	50
5.5. Этапы проведения оценки.....	51
5.6. Выбор подходов к оценке.....	51
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	53
5.7.1. Выбор аналогов	53
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	54
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	55
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	60
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	62
5.8.1. Определение потенциального валового дохода.....	62
5.8.2. Определение действительного валового дохода.....	68

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	68
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	69
5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода.....	69
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	71
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	73
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	74
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	75
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»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«17» августа 2022 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «17» августа 2022 г.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «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:	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-007681/21 от 22.09.2021 г. по договору №024-073-007681/21 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц от 22.09.2021 г. Срок действия: с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 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 Исполнителя (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 (Свидетельство СРО «СФСО», Выписка из реестра членов СРО «СФСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073-007679/21 от «22» сентября 2021 г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору №024-073-007679/21. Срок действия: с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	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:	13 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
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: 3010181060000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

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
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:	«17» августа 2022 г.
Основание для проведения оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 №11 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «09» августа 2022 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, без учета НДС 20%:	433 890 421 (Четыреста тридцать три миллиона восемьсот девяносто тысяч четыреста двадцать один) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%:	346 035 962 (Триста сорок шесть миллионов тридцать пять тысяч девятьсот шестьдесят два) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 20%: **389 963 192 (Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи сто девяносто 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 не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при возможном визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
11. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Согласно предоставленным Заказчиком документам, а именно Свидетельствам о государственной регистрации права объекты недвижимости (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).
14. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
15. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
16. 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 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 и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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.

Достоверный² — 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 оценки³

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.

² 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

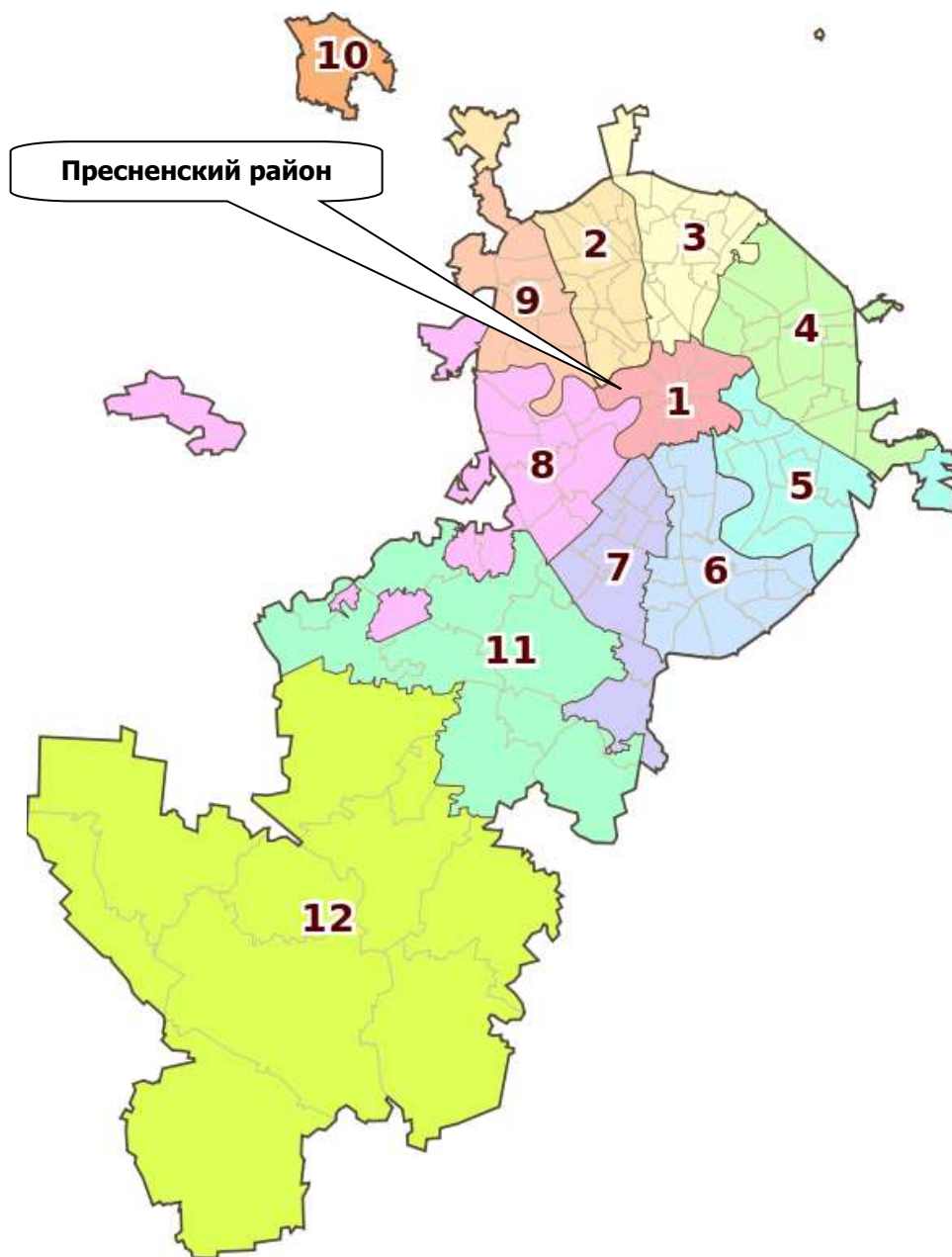
³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

Наиболее крупные предприятия района:

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

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

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

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
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 № 11 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 ⁴	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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
Количество подземных этажей	1
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-1

⁴ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Наименование	Характеристика
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	Среднее состояние

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



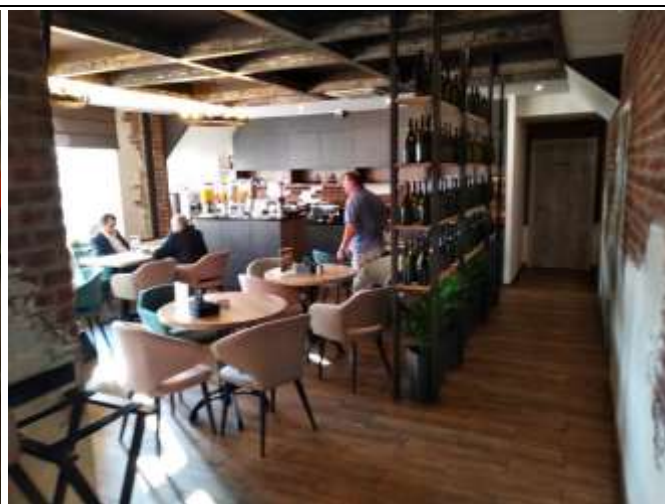
Фотография 3.5. Внутренние помещения



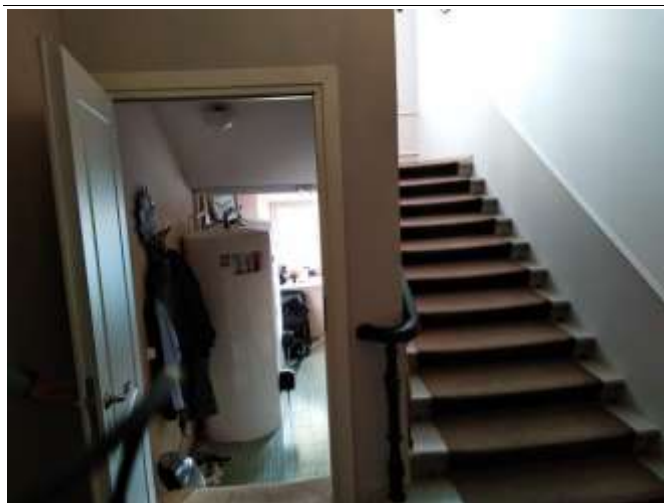
Фотография 3.6. Внутренние помещения



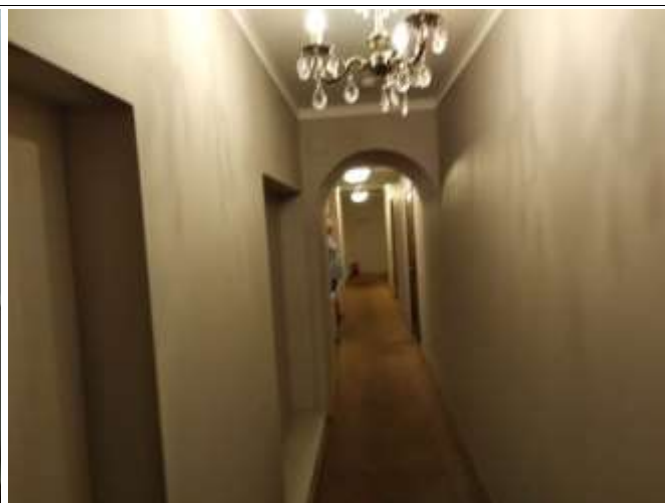
Фотография 3.7. Внутренние помещения



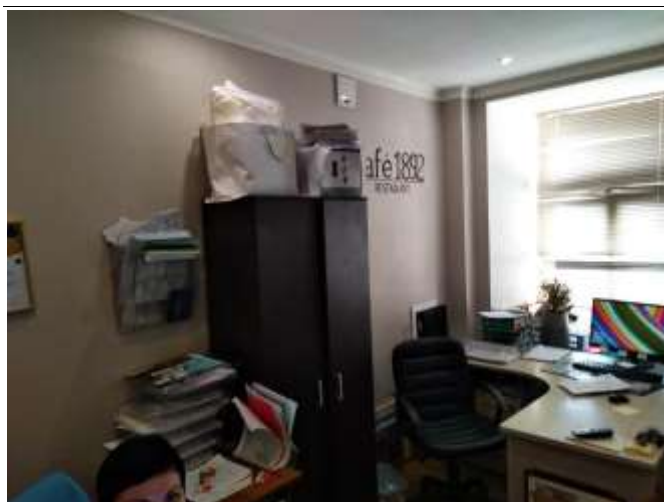
Фотография 3.8. Внутренние помещения



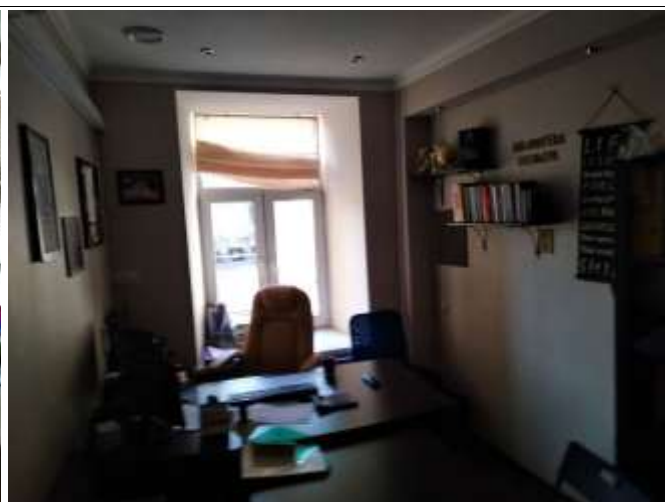
Фотография 3.9. Внутренние помещения



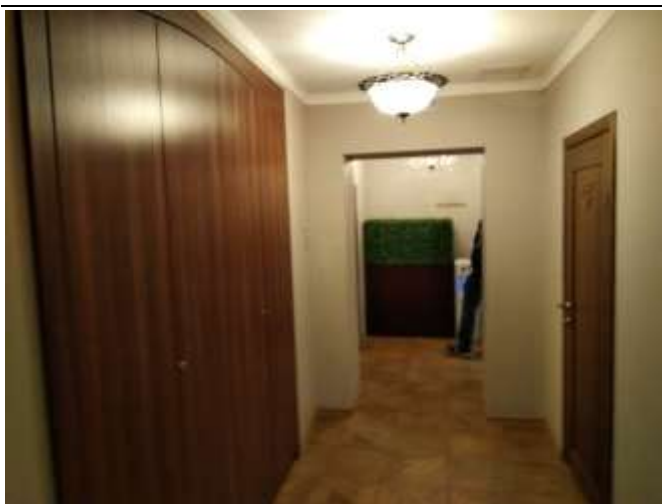
Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



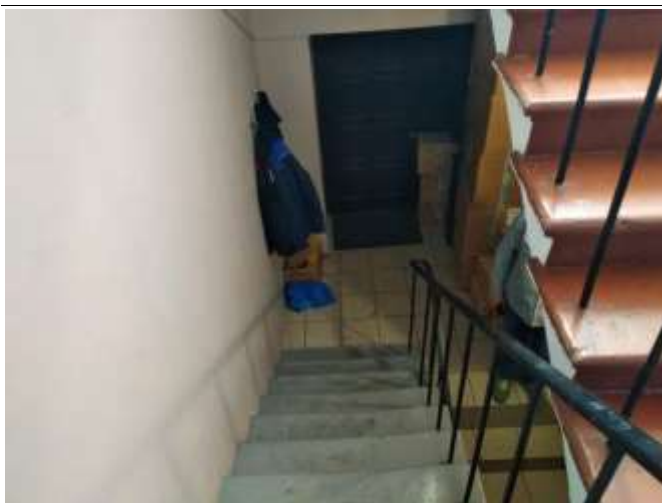
Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



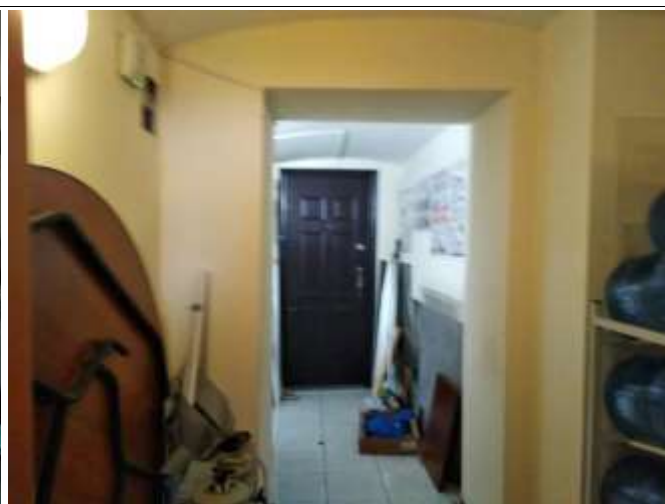
Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



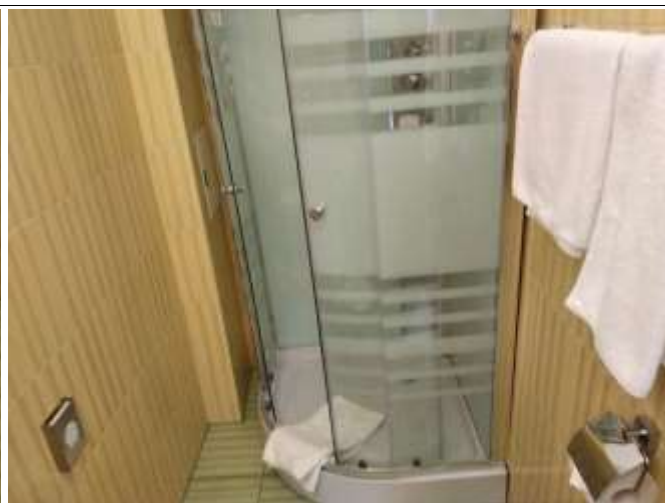
Фотография 3.19. Внутренние помещения



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



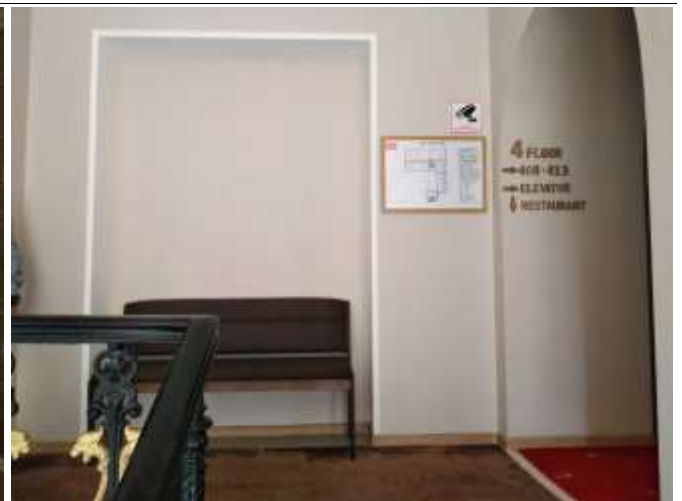
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



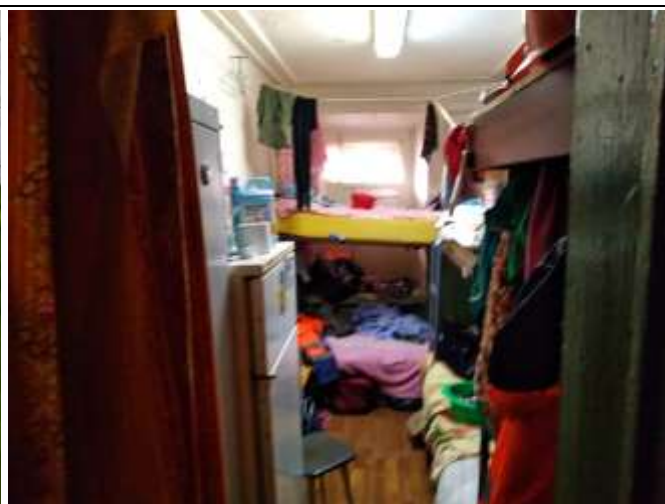
Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2021 года

4.1.1. Внешнеполитическая ситуация⁵

Важным результатом работы в сфере поддержания стратегической стабильности стало продление на пять лет российско-американского Договора о мерах по дальнейшему сокращению и ограничению стратегических наступательных вооружений (февраль). По договоренности, достигнутой на Женевском саммите в июне, возобновлён российско-американский диалог по соответствующей проблематике.

В целях формирования юридически обязывающих гарантий безопасности на западном направлении, исключающих дальнейшее продвижение НАТО на Восток и размещение угрожающих систем вооружений вблизи от границ России, в декабре США и странам НАТО переданы проект договора между Российской Федерацией и Соединёнными Штатами Америки о гарантиях безопасности и проект соглашения о мерах обеспечения безопасности Российской Федерации и государств-членов Организации Североатлантического договора.

В сфере информационной безопасности была разработана и консенсусом принята российско-американская резолюция ГА ООН «Достижения в сфере информатизации и телекоммуникаций в контексте международной безопасности и поощрение ответственного поведения государств в сфере использования информационно-коммуникационных технологий (ИКТ)». По российской инициативе создана Рабочая группа ООН открытого состава по вопросам безопасности в сфере использования ИКТ и самих ИКТ 2021-2025 гг.

Расширилось и двустороннее сотрудничество в области информационной безопасности: дан старт российско-американским консультациям по данной тематике, заключены межправительственные соглашения с Индонезией, Ираном, Киргизией, Никарагуа и Узбекистаном, запущен диалог Россия-АСЕАН.

Укреплению международной безопасности способствовало принятие по инициативе России резолюции Генассамблеи ООН о неразмещении первыми оружия в космосе. Одобрен российский проект резолюции о мерах по обеспечению транспарентности и укреплению доверия в космической деятельности. Увеличилось до 30 число стран-участниц российской инициативы по предотвращению гонки вооружений в космическом пространстве (в 2021 г. к ней присоединились Республика Конго, Сейшельские острова, Сьерра-Леоне и Того).

Россия сыграла ключевую роль в запуске переговоров по восстановлению выполнения Совместного всеобъемлющего плана действий по урегулированию ситуации вокруг иранской ядерной программы в его первоначальном виде без дополнений и изъятий.

Участие России в усилиях по разрешению конфликтов вносило вклад в поддержание региональной и международной безопасности.

Сохранение принципиального курса на обеспечение выполнения сторонами внутриукраинского противостояния минского «Комплекса мер» способствовало недопущению военной эскалации в Донбассе. Облегчению социально-экономического положения донбассцев в условиях введённой Киевом блокады призвана служить реализация подписанного Президентом Российской Федерации Указа «Об оказании гуманитарной поддержки населению отдельных районов Донецкой и Луганской областей Украины» (ноябрь).

Россия энергично содействовала нормализации отношений между Баку и Ереваном, включая решение таких задач, как создание двусторонней Комиссии по делимитации азербайджано-армянской границы с её последующей демаркацией, а также разблокирование экономических и транспортных связей на Южном Кавказе. 10 декабря в Москве состоялась установочная встреча Консультативной региональной платформы в формате «три плюс три» (три закавказских государства – Азербайджан, Армения, Грузия, а также три соседние страны – Россия, Турция, Иран) – пока без участия Грузии.

⁵ Источник: данные МИД РФ (https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1792639/).

После бегства сил США и НАТО из Афганистана и падения режима А.Гани (август) Россия наладила рабочие контакты с представителями новых афганских властей. 20 октября в Москве проведено третье заседание Московского формата консультаций с участием России, Китая, Пакистана, Ирана, Индии и пяти центральноазиатских государств. По итогам встречи выдвинута инициатива созыва международной донорской конференции по Афганистану под эгидой ООН. Россия оказала афганскому народу срочную гуманитарную помощь: в ноябре-декабре в Кабул доставлены продовольствие, медикаменты и товары первой необходимости общим весом более 100 тонн.

В координации с турецкими и иранскими партнёрами российские представители обеспечили ведущую роль «Астанинского формата» в урегулировании ситуации в Сирии. Москва поддержала резолюцию 2585 СБ ООН, предусматривающую реализацию на сирийской земле проектов по «раннему восстановлению» объектов коммунальной инфраструктуры, образования и здравоохранения.

Приоритетом внешней политики России оставалось продвижение интеграционных проектов и сотрудничества на пространстве Большой Евразии.

4 ноября на заседании Высшего Государственного Совета Союзного государства России и Белоруссии утверждены «Основные направления реализации положений Договора о создании Союзного государства на 2021-2023 годы» (включая 28 отраслевых программ), а также обновлённые Военная доктрина и Концепция миграционной политики Союзного государства. В ходе совместного заседания коллегий МИД России и МИД Белоруссии (ноябрь) подписана Программа согласованных действий в области внешней политики на 2022-2023 гг.

Сеть международных партнеров Евразийского экономического союза получила развитие с подписанием Меморандума о взаимодействии между Евразийской экономической комиссией и Правительством Узбекистана. Вступило в силу Соглашение о зоне свободной торговли между ЕАЭС и Сербией от 25 октября 2019 г. Запущены переговоры по заключению постоянного и полноформатного соглашения о свободной торговле с Ираном.

В рамках Содружества Независимых Государств, отметившего в 2021 году 30-летний юбилей, подписано семь межправительственных соглашений, принят ряд совместных документов, в частности, Заявление глав государств Содружества о сотрудничестве в области обеспечения биологической безопасности и Совместное заявление министров иностранных дел об укреплении роли международного права.

С союзниками по Организации Договора о коллективной безопасности одобрен перечень приоритетных совместных мер по обеспечению безопасности южных рубежей ОДКБ. Координации подходов к афганскому урегулированию была посвящена первая встреча глав государств-членов ОДКБ и Шанхайской организации сотрудничества (сентябрь).

В ШОС согласованы меры по совершенствованию механизма противодействия региональным вызовам и угрозам. Запущена процедура приёма в организацию Ирана и предоставления статуса партнёра по диалогу Египту, Катару и Саудовской Аравии.

Российская инициатива по формированию Большого Евразийского партнёрства (БЕП) как единого, широкого и открытого для всех государств Евразии пространства безопасности, взаимовыгодного экономического и гуманитарного сотрудничества была поддержана в Душанбинской декларации 20-летия ШОС (сентябрь), Совместном заявлении 4-го саммита Российской Федерации и Ассоциации государств Юго-Восточной Азии (АСЕАН) (октябрь), российско-китайском Совместном заявлении к 20-летию подписания Договора о добрососедстве, дружбе и сотрудничестве между Россией и Китаем (июнь).

Россия энергично развивала отношения и торгово-инвестиционные связи с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР).

Центральным событием в российско-китайских отношениях стало 20-летие подписания Договора о добрососедстве, дружбе и сотрудничестве, который по решению лидеров двух стран продлён на последующие пять лет. Рекордных показателей достиг объём торговли с Китаем. С участием глав государств запущено строительство четырёх новых энергоблоков российской разработки на двух атомных электростанциях КНР. Успешно завершён масштабный межгосударственный проект – Годы российско-китайского научно-технического и инновационного сотрудничества (2020-2021) (состоялось свыше тысячи мероприятий).

По итогам визита Президента Российской Федерации в Нью-Дели (6 декабря) принято Совместное заявление «Россия-Индия: партнёрство во имя мира, прогресса и процветания»; подписано 15 отраслевых документов. Состоялась первая встреча глав внешнеполитических и оборонных ведомств России и Индии в формате «два плюс два». Проведены совместные учения военно-морских сил (июль) и сухопутных войск (август).

Принят Комплексный план действий по реализации стратегического партнёрства между Россией и АСЕАН на 2021-2025 годы. Заключён российско-асеановский меморандум о взаимодействии в сфере чрезвычайного реагирования. Знаковым событием стало проведение в декабре первых в истории военно-морских учений Россия-АСЕАН.

Российские подходы к обеспечению устойчивого развития в АТР отражены в программном документе форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» (АТЭС) на следующее 20-летие – Аотеароанском плане реализации «Путраджайских ориентиров развития АТЭС до 2040 г.» (ноябрь). На 16-м Восточноазиатском саммите (октябрь) Россией инициировано принятие заявления лидеров по обеспечению экономического роста через восстановление сферы туризма.

Взаимовыгодный характер носили отношения России с государствами Ближнего Востока и Африки.

Вступил в силу Договор о всестороннем партнёрстве и стратегическом сотрудничестве между Российской Федерацией и Арабской Республикой Египет (январь), возобновлено авиасообщение между российскими городами и курортами АРЕ (август). Организованы бизнес-миссии в Гану, ДРК, Нигерию, Сенегал, ЮАР. В Абудже (Нигерия) открыта Российско-Нигерийская торгово-промышленная палата. В 2021 г. Россия через фонд Всемирной продовольственной программы ООН оказала помощь Бурунди, Кении, Мадагаскару, Мали, Мозамбику, Судану, ЦАР и Южному Судану.

Сотрудничество со странами Латинской Америки и Карибского бассейна охватывало широкий круг вопросов – от добычи природных ресурсов и энергетики до военно-технической и научно-технологической кооперации. Правительством России одобрен проект соглашения между Российской Федерацией и Центральноамериканской интеграционной системой (ЦАИС) об участии в ней нашей страны в качестве наблюдателя (июль).

Значимым достижением стало расширение инструментария продвижения российских интересов за рубежом благодаря присоединению России к ряду многосторонних объединений.

Завершился процесс оформления полноправного членства России в Международной организации по миграции (апрель). Получены статус наблюдателя при Движении неприсоединения (июль) и статус диалогового партнёра в Ассоциации регионального сотрудничества прибрежных стран Индийского океана (ноябрь). Россия вошла в число соучредителей созданной по инициативе Венесуэлы Группы друзей в защиту Устава ООН (июль).

Россия способствовала выработке сбалансированных решений саммита «Группы двадцати» (октябрь) и Конференции сторон Рамочной конвенции ООН по изменению климата (ноябрь).

На XIII саммите БРИКС (сентябрь) принята Нью-Делийская декларация, отражающая приверженность государств-участников многосторонним подходам к решению актуальных международных проблем. Подписано Соглашение стран БРИКС о сотрудничестве в области спутниковой группировки дистанционного зондирования Земли. Стоимость кредитного портфеля Нового банка развития достигла 29,5 млрд долл. США, объявлено о присоединении к Банку Бангладеш, ОАЭ и Уругвая.

Россия содействовала борьбе с пандемией COVID-19 и преодолению ее последствий. Обеспечена регистрация вакцины «Спутник V» в 71 стране, осуществлены поставки значительных объёмов отечественных вакцин за рубеж, достигнуты договорённости о локализации и расширении масштабов производства российских препаратов в различных регионах мира. Евразийским банком развития запущена цифровая платформа «Путешествую без COVID-19», к участию в которой подключились все страны ЕАЭС, а также большинство партнёров по СНГ.

Особое значение в год 75-летия Нюрнбергского трибунала и 80-летия начала Великой Отечественной войны имело принятие российской резолюции Генассамблеи ООН «Борьба с героизацией нацизма,

неонацизмом и другими видами практики, которые способствуют эскалации современных форм расизма, расовой дискриминации, ксенофобии и связанной с ними нетерпимости» (декабрь).

Состоявшийся в Москве VII Всемирный конгресс российских соотечественников (октябрь) подтвердил курс на расширение взаимодействия с русскими и русскоязычными общинами за рубежом. Впервые участниками ежегодной программы ознакомительных поездок «Здравствуй, Россия» стали молодые соотечественники из Донбасса.

4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация⁶

Для России и всего мира 2021-й год был одним из самых напряженных и непредсказуемых. Таковым он был с самых разных точек зрения - политической, экономической, социальной. Как и год до него, 2021-ый прошел под знаком борьбы с мировой пандемией коронавируса. Вместе с тем он же стал годом политического обновления в РФ смены мировой геополитической парадигмы, продолжения сразу нескольких экономических кризисов.

Мы теряли людей, не только из-за болезни, но и из-за трагедий и трагических случайностей, однако шли вперед, многому научились, приобрели опыт, страна продолжила планомерное развитие - вместе со своей политической системой.

Если главными политическими событиями в жизни России в 2020 году стало новое правительство и поправки в Конституцию, то 2021 год прошел под знаком выборов в Государственную Думу восьмого созыва.

В результате с избранием депутатов Госдумы и некоторых региональных парламентов в РФ стартовал новый политический цикл. В целом же политическая система страны продемонстрировала стабильность и устойчивость, способность адаптироваться и отвечать на запросы граждан.

Были и попытки расшатать ситуацию в стране извне. И не просто расшатать, а использовать для этого разного рода политических демагогов внутри самой России, подбивая людей на несанкционированные акции протеста и пытаясь заработать на этом политические дивиденды.

Вместо того чтобы дестабилизировать ситуацию в стране, произошедшие события лишь окончательно выкристаллизовали "маргинеz" того, что было принято считать "несистемной оппозицией". В то же время оппозиция иного рода смогла реализовать запрос граждан на политическое обновление.

Речь, конечно, о выборах в Государственную думу и региональные парламенты, и перемены в губернаторском корпусе. Одновременно проходили выборы глав сразу 9 субъектов РФ и 39 региональных парламентов. Участие в голосовании приняли более 56 млн человек.

Итоги: "Единая Россия" (324 мандата), КПРФ (57), "Справедливая Россия - За правду" (27), ЛДПР (21), "Новые люди" получили 13 мандатов. Всего же участие в выборах принимало 14 политических партий, из них 5 прошли 5% барьер. Спикер Госдумы Вячеслав Володин, который сохранил свой пост и в восьмом созыве, назвал прошедшие выборы одними из самых конкурентных.

Что касается выборов в региональные парламенты, то там обошлось без сильных неожиданностей и особо громких скандалов. Разве что в Москве "шумели" коммунисты. В общем же, если выражаться ёмко, Единая Россия вновь оказалась почти везде в большинстве, КПРФ улучшила свое представительство, ЛДПР – ухудшила. Для названных партий это, пожалуй, общегодовые тренды. В целом же политическая система РФ продемонстрировала устойчивость.

4.2. Макроэкономический обзор по итогам II квартала 2022 года⁷

4.2.1. Текущая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

⁶ http://www.moscow-post.ru/politics/bez_potryasenij_politicheskie_itogi_2021_goda38099/

⁷ Источник: «О текущей ситуации в российской экономике Июнь – июль 2022 года» (<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>);

Таблица 4.1. Показатели деловой активности

Показатели	2 кв. 2022	Июн. 2022	1 кв. 2022	Март 2022	2021	4 кв. 2022	3 кв. 2022
ВВП ⁸	-4,0	-4,9	3,5	1,3	4,7	5,0	4,0
Сельское хозяйство	2,4	2,1	1,9	3,0	-0,9	6,7	-6,0
Строительство	3,5	0,1	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9
Розничная торговля	-9,8	-9,6	3,5	2,0	7,8	4,7	5,9
Оптовая торговля	-15,3	-18,3	3,3	-0,5	5,9	2,1	2,0
Платные услуги населению	0,4	0,2	7,8	4,0	12,6	16,4	53,2
Общественное питание	-4,2	-2,7	7,7	1,7	26,7	15,9	23,8
Грузооборот транспорта	-2,9	-5,8	4,2	3,6	5,4	4,7	6,8
Инвестиции в основной капитал	-	-	12,8	-	7,7	7,6	7,9
Промышленное производство	-1,7	-1,8	5,9	3,0	5,3	7,1	6,0
Добыча полезных ископаемых	0,0	2,3	8,5	7,8	4,8	10,5	9,0
Обрабатывающие производства	-3,3	-4,5	5,1	-0,3	5,0	5,2	3,6

Источник: данные Минэкономразвития России

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне

⁸ Оценка Минэкономразвития России

после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

4.2.2. Доходы населения⁹

Реальные располагаемые доходы россиян в апреле—июне уменьшились на 0,8% год к году, сообщил Росстат. Предыдущее снижение было зафиксировано кварталом ранее и составляло 1,2%. Реальные зарплаты в мае упали более чем на 6%

Реальные располагаемые денежные доходы населения во втором квартале 2022 года снизились на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, говорится в докладе «Социально-экономическое положение России» Росстата. Реальными располагаемыми считаются доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на инфляцию. Показатель снижается с начала 2022 года на фоне санкций: в первом квартале он уменьшился на 1,2% год к году.

В структуре денежных доходов россиян во втором квартале (к тому же периоду годом ранее) заметно выросли доли поступлений от социальных выплат (на 0,9 п.п., до 21,2%) и прочих денежных поступлений (на 0,5 п.п., до 12%). При этом доля оплаты труда в совокупных доходах населения снизилась на 1,7 п.п., до 56,5%.

К «прочим» доходам относятся денежные переводы из-за рубежа, «доходы, укрываемые от налогообложения путем незаконного обналичивания денежных средств», прочие поступления, определяемые расчетным балансовым методом.

Что касается структуры использования доходов во втором квартале, возобновился рост сбережений граждан (после их чистого оттока в первом квартале): их прирост составил 1,96 трлн руб., в том числе около 1,8 трлн — в банковских вкладах. Это означает, что граждане в апреле—июне вновь начали меньше тратить на покупку товаров и услуг и больше откладывать.

Зарплатный спад

Как следует из доклада, среднемесячная начисленная зарплата работников организаций в мае 2022 года составила 62 457 руб. В реальном выражении это на 6,1% меньше, чем в прошлом мае. Однако снижение зарплат замедлилось относительно апреля: тогда они сократились на 7,2%, что стало рекордом с декабря 2015 года, писал РБК.

Наибольший рост номинальной среднемесячной зарплаты в мае произошел у работников почтовой связи и курьеров (+26,2%), железнодорожного транспорта (+25,5%) и сферы полиграфии (+25,3%). Единственной сферой, в которой номинальные зарплаты сократились, стал трубопроводный транспорт (-24,5%).

По пенсиям Росстат обнародовал уже июньский показатель. В среднем размер назначенных пенсий составил 18 390 руб. — по номиналу это на 16,4% больше, чем в прошлом июне. Однако в реальном выражении (с учетом инфляции) пенсионеры получили только на 0,4% больше, следует из оценки Росстата. При этом по итогам июня, после весеннего всплеска, впервые в истории современной России для этого месяца была зафиксирована дефляция — потребительские цены опустились на 0,35%.

Социальная поддержка

С 1 июня в России по поручению президента была проведена внеплановая индексация пенсий неработающим пенсионерам, а также прожиточного минимума и МРОТ. На эти цели из федерального бюджета было выделено свыше 500 млрд руб., большая часть которых (472,4 млрд руб.) предназначена для индексации пенсий. Поддержка коснулась 50 млн граждан, заявлял глава правительства Михаил Мишустин.

Спад реальных располагаемых доходов на уровне 0,8% говорит об эффективности дополнительных мер социальной поддержки, принятых государством в разгар санкций, полагает директор ИНП РАН Александр Широв. Однако он предостерег от чрезмерного оптимизма: несмотря на развитие ситуации лучше первоначальных прогнозов, положение дел в экономике будет постепенно ухудшаться и достигнет

⁹ Источник информации: (<https://www.rbc.ru/economics/27/07/2022/62e1447f9a79475490e60d95>)

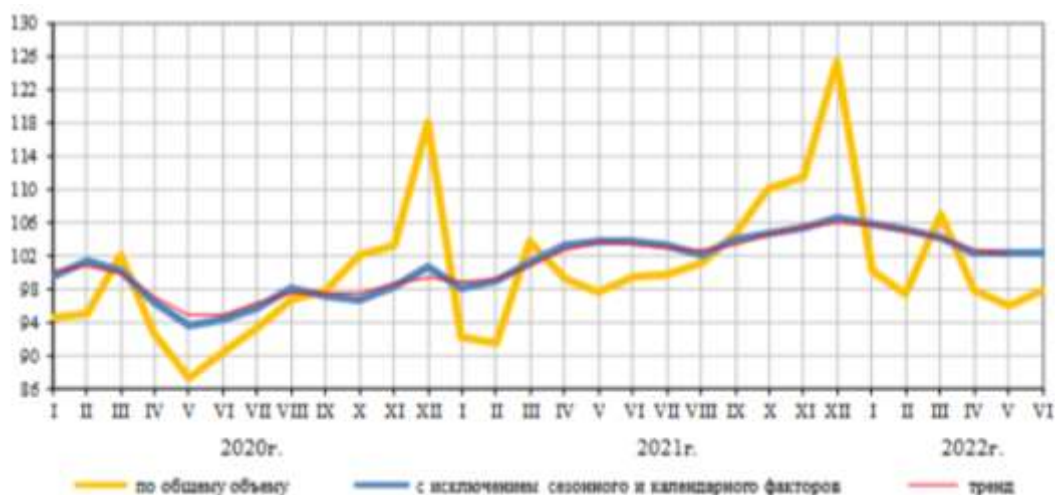
максимального спада на рубеже третьего-четвертого кварталов. По итогам 2022 года экономист ждет сокращения реальных располагаемых доходов до 5%.

Разница между темпами сокращения реальных зарплат и реальных доходов косвенно свидетельствует о том, что в малом бизнесе (не учитывается Росстатом при расчете зарплат, они фиксируются только по средним и крупным предприятиям) ситуация значительно лучше, чем в пандемическом 2020 году. По мнению Широва, поддержать уровень доходов и занятости в малых компаниях, которые являются основой среднего класса в России, помогла отсрочка страховых взносов. При этом спад зарплат в крупных и средних организациях можно было бы сдержать индексацией окладов бюджетников, констатировал он.

4.2.3. Динамика промышленного производства¹⁰

Промышленное производство в июне 2022 года сократилось на 1,8% (по сравнению с аналогичным периодом 2021 года). По сравнению с маем 2022 года индекс промышленного производства вырос на 2,0%. В целом за первое полугодие 2022 года промышленное производство увеличилось на 2,0% по сравнению с январем-июнем 2021 года.

График 4.2. Индекс промышленного производства (в % к среднемесячному значению 2019 года)



Источник: данные Росстат

Три сектора промышленного производства из четырех, учитываемых при расчете индекса, – обрабатывающие отрасли, тепло- и электроэнергетика, а также отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, – показали снижение объемов производства в сравнении с июнем 2021 года.

Позитивную динамику продемонстрировали отрасли, связанные с добычей полезных ископаемых – рост на (+)2,3% к июню 2021 года и на (+)1,5% к маю 2022 года. В июне 2022 года наблюдался рост добычи нерудных ископаемых – на (+)20,1% к июню 2021 года и (+)59,0% к маю 2022 года, объемы добычи нефти и газа увеличились на (+)0,3% к июню 2021 года, но снизились на (-)0,6% к маю 2022 года. Кроме того, на (+)8,2% в июне 2022 года по сравнению с июнем 2021 года вырос объем сервисных работ и услуг в сырьевом секторе.

Обрабатывающие отрасли показали снижение на (-)4,5% к июню 2021 года. Однако по сравнению с маем 2022 зафиксирован рост на (+)4,9%.

Энергетический сектор, услуги тепло- и газоснабжения снизил объемы на (-)0,2% к июню 2021 года и на (-)13,1% к маю 2022 года. В частности, производство электроэнергии сократилось на (-)0,9% по сравнению с июнем 2021 года и на 8,0% по сравнению с маем 2022 года.

¹⁰ Источник информации: «Динамика промышленного производства в июне 2022 года» (<https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/175123>)

Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, – (-)14,2% к июню 2021 года и (-)7,2% к маю 2022 года.

Увеличение объемов производства продемонстрировали в июне 2022 года (по сравнению с июнем 2021 года):

- добыча прочих полезных ископаемых (включая сырье для проведения строительных работ и производства строительных материалов) – (+)20,1%;
- выпуск лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – (+)16,5%;
- предоставление сервисных услуг в добывающем секторе – (+)8,2%;
- производство прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – (+)5,2%;
- производство прочих готовых изделий – (+)4,3%;
- выпуск напитков – (+)3,1%;
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (включая стройматериалы) – (+)2,3%;
- ремонт и монтаж машин и оборудования – (+)1,7%.

Снижение объема выпуска продукции наблюдалось в следующих отраслях (по сравнению с июнем 2021 года):

- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – (-)62,2%;
- производство табачных изделий – (-)32,3%;
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (включая строительные конструкции) – (-)16,9%;
- обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – (-) 14,6%;
- производство компьютеров и комплектующих к ним компьютерной периферии, электронных и оптических изделий – (-)12,0%;
- изготовление текстильных изделий – (-)7,9% и одежды – (-)5,1%;
- химическая промышленность – (-)7,7%;
- металлургическое производство – (-)6,4%;
- производство резиновых и пластмассовых изделий – (-)3,8%;
- производство электрического оборудования – (-)2,0%;
- производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в том числе станкостроение, выпуск металлургического, горнодобывающего оборудования, сельскохозяйственной техники и т.п.) – (-)2,0%;
- производство кокса и нефтепродуктов – (-)0,5.

Индекс предпринимательской активности в июне в обрабатывающих отраслях снизился на 1,0 п.п. и составил (-)3,0%. По сравнению с июнем 2021 года индекс снизился на 3,0 п.п.

Снижение относительно прошлого года связано с ростом числа руководителей, пессимистически оценивающих вероятность увеличения объемов выпуска продукции в ближайшие 3 месяца. Однако большая часть опрошенных – 66% – оценивают ситуацию с производством на трехмесячном горизонте как стабильную. Спрос на продукцию по сравнению с маем 2021 года остался без изменений – (-)29%.

Таблица 4.3. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	II кв22	июн.22	I кв22	мар.22	2021	IV кв21	III кв21
Промышленное производство	2	-1,7	-1,8	5,9	3	5,3	7,1	6
Добыча полезных ископаемых	4,2	0	2,3	8,5	7,8	4,8	10,5	9
добыча угля	-1,9	-3,6	0	-0,3	-4,7	7,6	8,8	5,1

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	II кв22	июн.22	Iкв22	мар.22	2021	IVкв21	IIIкв21
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	-2,1	0,3	7,4	7	2,7	8,4	7,8
добыча металлических руд	-1,3	-3,2	-4,3	0,7	-1	0,9	2,2	1,8
добыча прочих полезных ископаемых	6,9	9,8	20,1	3,4	11,4	10,8	-10,6	13,9
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,2	9,2	8,2	20	15,7	17,6	39,4	19,5
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	5,1	-0,3	5	5,2	3,6
пищевая промышленность	1,8	-0,3	0	4,1	1,9	3,9	6,3	4,9
<i>в т.ч.</i>								
<i>пищевые продукты</i>	1,4	-0,4	1	3,2	1,1	3,2	5,4	4
<i>напитки</i>	9,4	7,0	3,1	12,5	11,7	8,6	13,5	11,7
<i>табачные изделия</i>	-16,4	-24,4	-32,3	-8	-16,3	1,9	-0,7	-1,1
легкая промышленность	-2,5	-5,9	-5,4	1,2	0,8	6	2,2	1,1
<i>в т.ч.</i>								
<i>текстильные изделия</i>	-3,9	-6,4	-7,9	-1,4	-4,4	7,5	2,2	2,8
<i>одежда</i>	-2,8	-7	-5,1	1,9	3,6	3	-0,8	-3,2
<i>кожа и изделия из нее</i>	1,2	-1,8	-1,7	4,5	2,9	11,4	10,6	9,8
деревообрабатывающий комплекс	1,6	-3,3	-5,4	7	2,6	8,7	9,3	8,6
<i>в т.ч.</i>								
<i>обработка древесины и производство изделий из нее</i>	-3,3	9,8	-14,6	3,8	-0,2	7,9	4,8	5,5
<i>бумага и бумажные изделия</i>	1,8	-2,9	-1,2	6,8	0,4	9,2	10,5	8,6
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	14,6	12,9	5,3	16,5	18	9,1	17,2	16,8
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-5,3	-0,5	3	-5,2	3,6	8,7	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,0	3,2	2,3	12,3	9,2	7,5	9,7	7,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	2	-0,2	-0,2	1,5	6,8	4,5	7,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	-8,9	-14,2	4,9	7,2	15,8	8,9	13,7

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.4. Инфляция¹¹

Потребительские цены в июне снизились на 0,35% (с поправкой на сезонность — на 0,24%). Это максимальное месячное снижение цен с 2002 года. Годовая инфляция уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем, составив 15,90%.

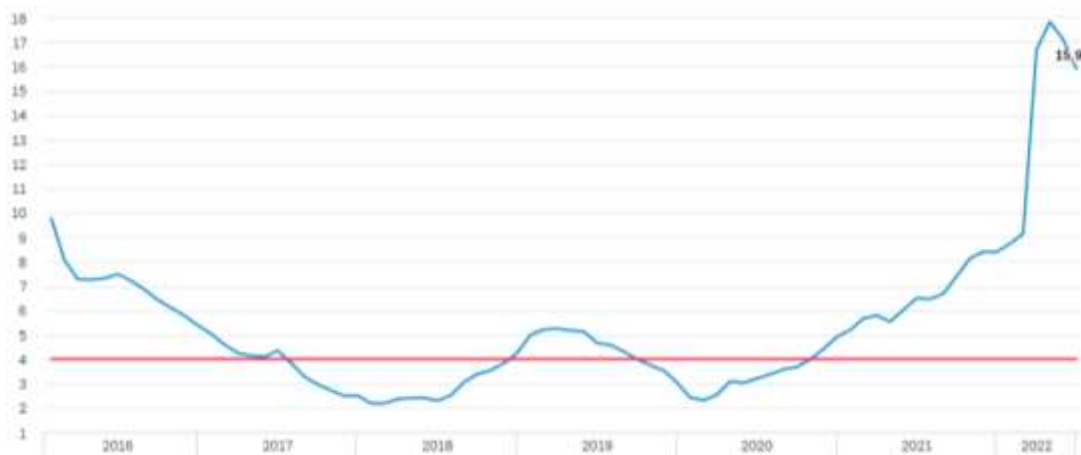
В июне цены на отдельные товары и услуги менялись разнонаправленно. Примерно на треть потребительской корзины цены снизились. Очень сильно за месяц подешевели плодоовощная продукция, отдельные виды бытовой техники и товаров для дома. Этому способствовали укрепление рубля и охлаждение спроса. Напротив, цены на услуги выросли после майского снижения.

Тем не менее по большинству компонентов потребительской корзины продолжился рост цен, хотя и меньшими темпами, чем в мае. Показатели устойчивого инфляционного давления в июне снизились, но остались положительными.

¹¹ Источник информации: «Динамика потребительских цен № 6 (78) • июнь» (https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2022-06/)

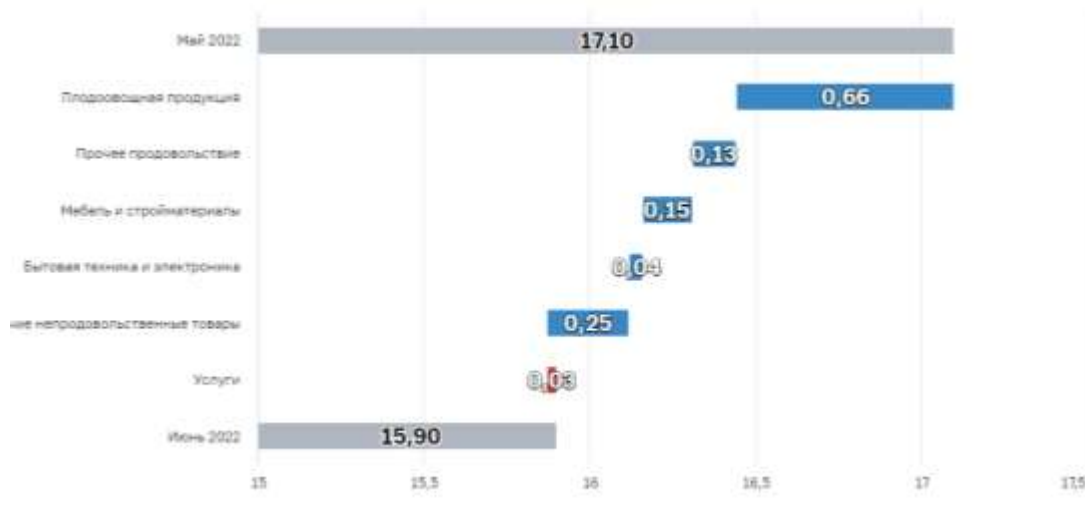
Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет учитывать необходимость структурной перестройки экономики и обеспечит возвращение инфляции к цели на среднесрочном горизонте. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5–7% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

График 4.1. Инфляция, в % к соответствующему месяцу предыдущего года



Источник: данные Банка России (<http://www.cbr.ru>)

График 4.2. Вклад в изменение годовой инфляции, п.п.



Источник: данные Банка России (<http://www.cbr.ru>)

4.2.5. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.
- Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2022 г. снизился на 10 процентных пунктов (далее – п.п.) и составил (-31%).
- Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из

малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

- Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно).
- Реальные располагаемые доходы россиян в апреле–июне уменьшились на 0,8% год к году, сообщил Росстат. Предыдущее снижение было зафиксировано кварталом ранее и составляло 1,2%. Реальные зарплаты в мае упали более чем на 6%.
- Промышленное производство в июне 2022 года сократилось на 1,8% (по сравнению с аналогичным периодом 2021 года). По сравнению с маем 2022 года индекс промышленного производства вырос на 2,0%. В целом за первое полугодие 2022 года промышленное производство увеличилось на 2,0% по сравнению с январем-июнем 2021 года.
- Потребительские цены в июне снизились на 0,35% (с поправкой на сезонность — на 0,24%). Это максимальное месячное снижение цен с 2002 года. Годовая инфляция уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем, составив 15,90%.
- По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5–7% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

4.3. Основные социально-экономические показатели г. Москвы на 1 июня 2022 г.¹²

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе-апреле 2022 года – 18018 человек. (Справочно: январь-апрель 2021 года миграционный прирост – 3233 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2022 г. составила 7315,9 тыс. человек, в их числе 7156,2 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 159,7 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2022 г. составила 53107 человек, из них 33549 человек имели статус безработного, из них 22477 человек получали пособие по безработице.

На конец мая 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы.

В мае 2022 г. признано безработными 5045 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 482 человека или в 1,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в мае 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 688 человек и составила 2961 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-мае 2022 г. по сравнению с январем-маем 2021 г. составил 109,3%, с апрелем 2022 г. – 98,5%.

В мае 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 99,5%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2022 г. составила 7736,01 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2022 г. на 2,7%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 31 мая 2022 г. № 936-ПП, составила в расчёте на душу населения – 20 585 рублей, для трудоспособного населения – 23 508 рубль, для пенсионеров – 15 410 рублей, для детей – 17 791 рубль.

¹² Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/9f0/9f0dcea2d6f0b72b4724efd829c53bbe.pdf>

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июня 2022 г. – 23 508 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2022г., по оперативным данным составила 120501,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2021 г. на 2,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2022 г. составила 87,8 % к уровню апреля 2021 г.

На 1 июня 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 954587 единиц.

По состоянию на 1 мая 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1959,1 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 1848,3 млрд рублей прибыли).

На 1 мая 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 68532,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1210,5 млрд рублей или 1,8% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2021 г. – 2,7 %, на 1 апреля 2022 года – 1,8%).

Кредиторская задолженность на 1 мая 2022 г. составила 32197,5 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1132,0 млрд рублей или 3,5% (на 1 мая 2021 г. – 6,2%, на 1 апреля 2022 г. – 3,5 %).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2022 г. составила 30330,6 млрд рублей, из неё просроченная – 1126,9 млрд рублей или 3,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2021 г. – 3,9%, на 1 апреля 2022 г. – 3,7%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2022 г. составила 5,9 млн рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июня 2022 г. отсутствовала.

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

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

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

4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2022 г.¹³

4.5.1. Общая ситуация на рынке

«Динамика второго квартала вполне ожидаема: по нашим прогнозам, рост доли вакантных площадей продолжится. Стоит отметить, что при этом растет и средневзвешенный показатель ставки аренды, хотя в обычных обстоятельствах ставка, как правило, снижается. Одновременный рост показателей на рынке

¹³ Источник: исследования рынка, подготовленные компанией Knight Frank (https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/520/Office_Msc_rus_Q2_2022.pdf).

будет продолжаться какое-то время, при этом мы ожидаем, что рост ставки остановится и начнет снижаться быстрее, чем на рынке перестанут появляться новые свободные помещения. Количество офисов, которые могут освободиться после ухода иностранных компаний, ограничено, и предел высвобождения таких помещений скоро будет понятен – вряд ли этот показатель превысит 5–10% от всей офисной недвижимости класса А. Впоследствии эти офисы может забрать крупный российский бизнес, но маловероятно, что это произойдет в ближайшее время», – директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.4. Основные показатели¹⁴

Показатель		2021	1 пол. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 585	17 623
в том числе:	Класс А	5 050	5 050
	Класс В	12 535	12 573
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		587,4	37,8
в том числе:	Класс А	456,1	0
	Класс В	131,3	37,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	11,5
	Класс В	5,6	6,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁵	Класс А ¹⁶	25 827	28 079
	Класс В	17 556	17 525
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

Источник: данные компании Knight Frank

4.5.2. Предложение

По итогам I пол. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,6 млн кв. м., из которых 5,05 млн кв. м. относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м. – к классу В.

Ввод офисных площадей в I пол. 2022 года составил всего 37,8 тыс. кв. м.: всего три объекта – БЦ Trend Line класса А (11,5 тыс. кв. м.), БЦ Jazz (3,4 тыс. кв. м.), БЦ «Прайм Тайм» (12,9 тыс. кв. м.). Таким образом, объем ввода составил всего около 38 тыс. кв. м. против 446 тыс. кв. м. в I полугодии 2021 года. Стоит отметить, что большой объем предыдущего года был обусловлен крупными BTS-проектами – «Ростех-Сити» (174 тыс. кв. м.) и «Сбер-Сити» (128 тыс. кв. м.). В 2022 году многие проекты были приостановлены, и до конца года на рынке может появиться всего 220–240 тыс. кв. м. офисной недвижимости. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, – БЦ «Парк Легенд» класс А и В (43 тыс. кв. м. /48 тыс. кв. м.), DM Tower (35 тыс. кв. м.), Tower А (площадь 14 тыс. кв. м.) в составе офисного квартала STONE Towers и другие. При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать и составит 60–70% от всего объема.

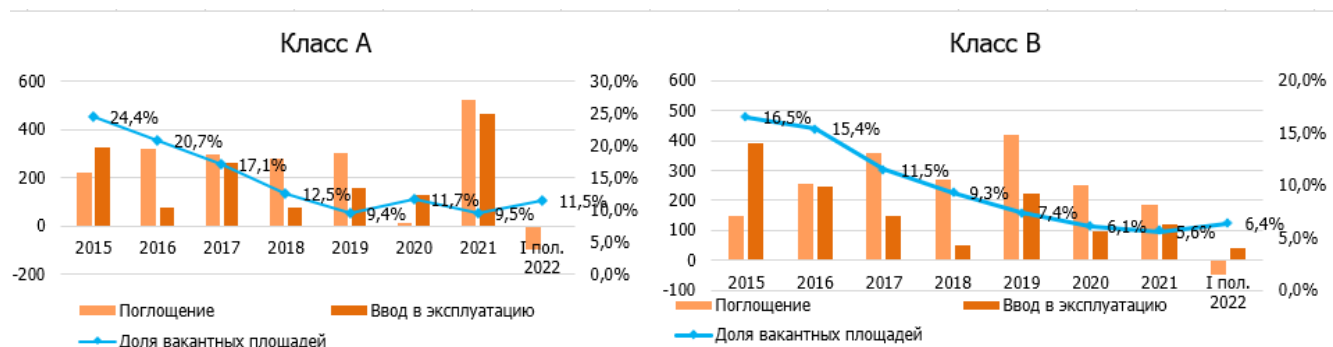
Свободными на рынке оказалось около 11,5% офисных площадей класса А (582 тыс. кв. м.) – почти на 100 тыс. кв. м. больше, чем в предыдущем квартале – и 6,4% площадей класса В (799 тыс. кв. м.).

¹⁴ По сравнению с IV кварталом 2021.

¹⁵ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

¹⁶ В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 45 932 руб./м²/год

График 4.3. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию (тыс. кв. м), чистого поглощения (тыс. кв. м) и уровня вакантных площадей (%)



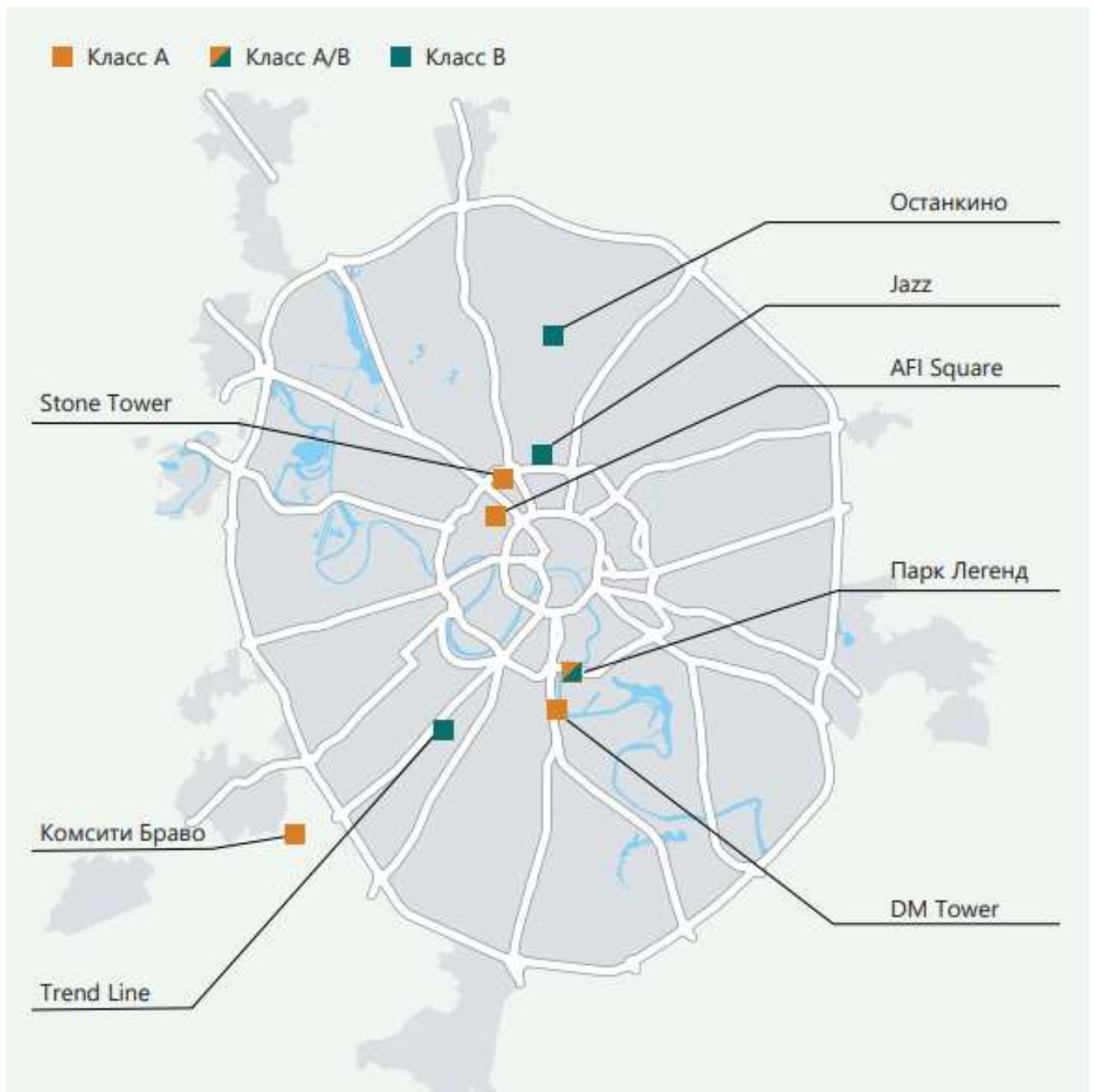
Источник: данные компании Knight Frank

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам первых шести месяцев 2022 года доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 3,7 п. п. – до 13,0%.

Внутри МКАД в классе А за апрель – июнь доля свободных площадей возросла также на 2 п. п. – до 8,9%. Это связано с тем, что сейчас более активно высвобождаются площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах, которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора «Технологии, медиа и телекоммуникации» (ТМТ) и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств. Ожидается, что до конца года рост доли вакантных площадей продолжится.

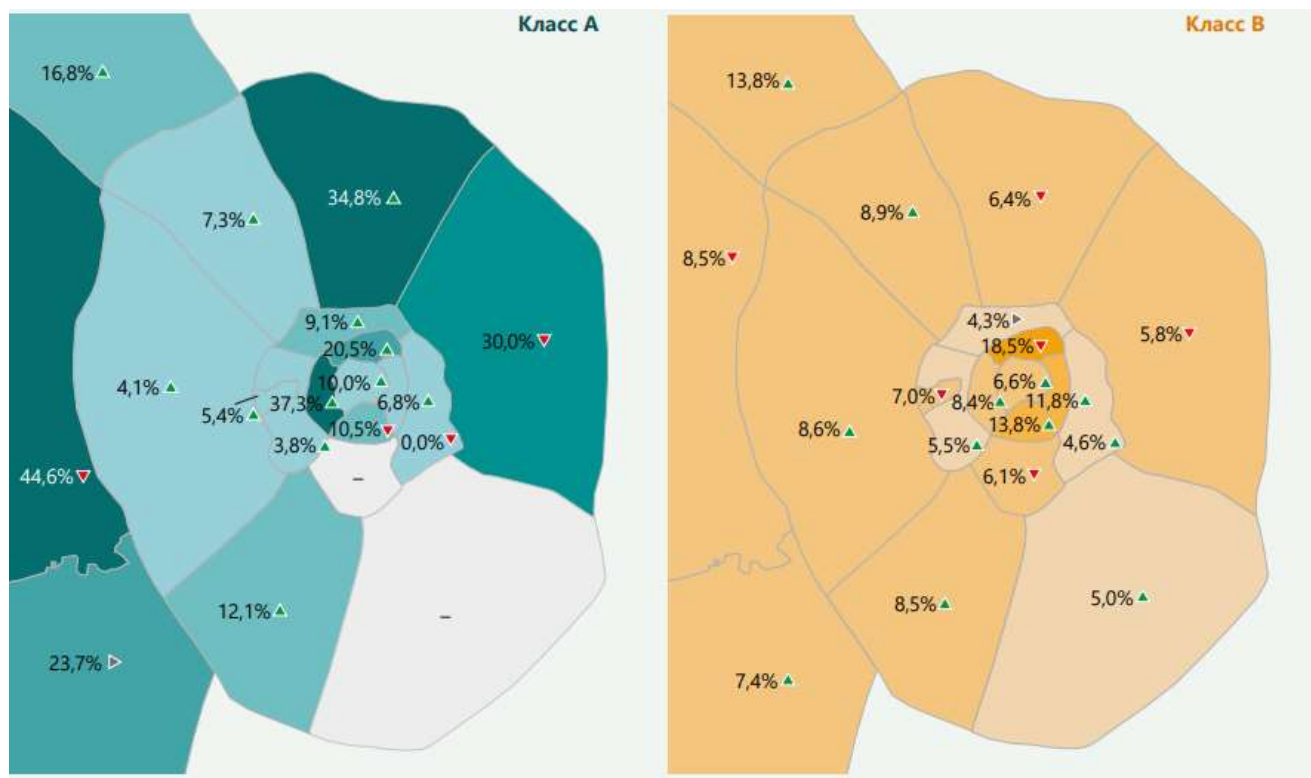
По итогам II кв. 2022 года показатель субаренды на рынке столицы превысил 200 тыс. кв. м. Основной объем площадей, реализуемых в субаренду, располагается в Москва-Сити, Белорусском деловом районе, Ленинградском коридоре.

Рисунок 4.5. Объекты, планируемых к вводу и введенные в эксплуатацию в 2022 г.¹⁷



Источник: данные компании Knight Frank

¹⁷ Офисные объекты, где планируется получить Акт ввода в эксплуатацию в I–IV кв. 2022 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Рисунок 4.4. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы


Источник: данные компании Knight Frank

4.5.3. Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I пол. 2022 года имел отрицательное значение и составил -159,3 тыс. кв. м. против 481,2 тыс. кв. м. в I пол. 2021 года. Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, при этом с конца февраля закрытых сделок новой аренды было немного.

Наиболее активными участниками спроса на офисную недвижимость в I пол. 2022 года стали компании сектора ТМТ* с долей 15,9%, на втором месте – компании, предоставляющие услуги населению (образовательные, медицинские, туризм и т. д.), с долей 14,0%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,0%. Стоит отметить, что во II квартале помещения высвобождались быстрее, чем когда-либо, а сделки новой аренды были небольшими – средний размер арендуемого помещения за январь – июнь составил около 1 240 кв. м. (по сравнению с показателем 1 450 кв. м. в аналогичном периоде 2021 года).

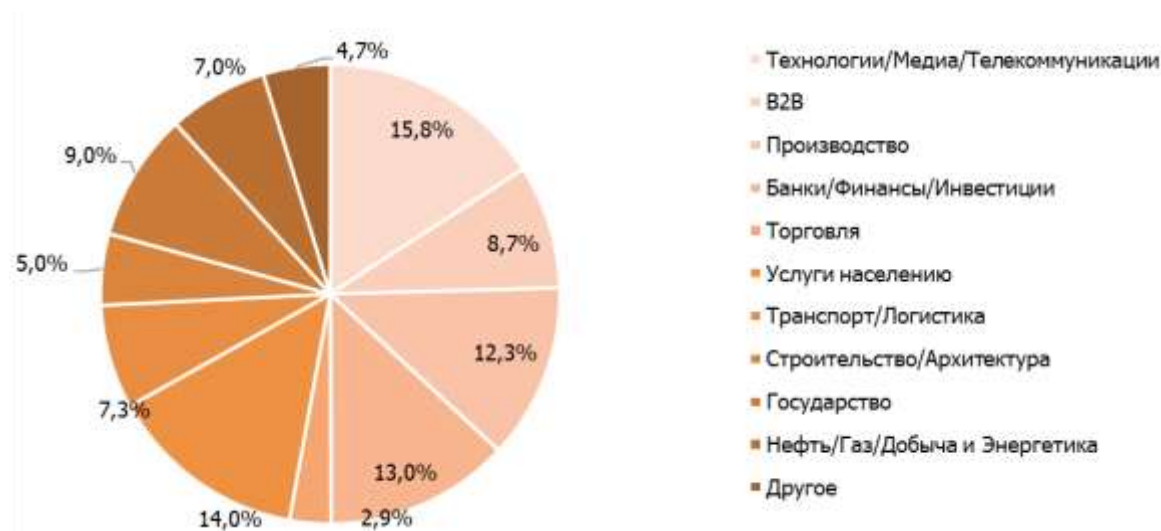
Таблица 4.6. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Автобан	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
Ключ	10 688	Аренда	Мещаниново подворье
Фонбет	4 500	Аренда	Николаямская ул., 24с1
Институт развития профессионального образования	4 500	Аренда	Большая Грузинская ул., 12с2
Тинькофф Банк	4 092	Аренда	SOK Арена Парк
Московская Биржа	3 057	Аренда	Сомсیتی Браво
ESN	3 005	Аренда	Садовая-Кудринская ул., 1

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Ингеоком	2 410	Продажа	Б. Афанасьевский пер., 8, стр. 3

Источник: данные компании Knight Frank

Диаграмма 4.5. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %

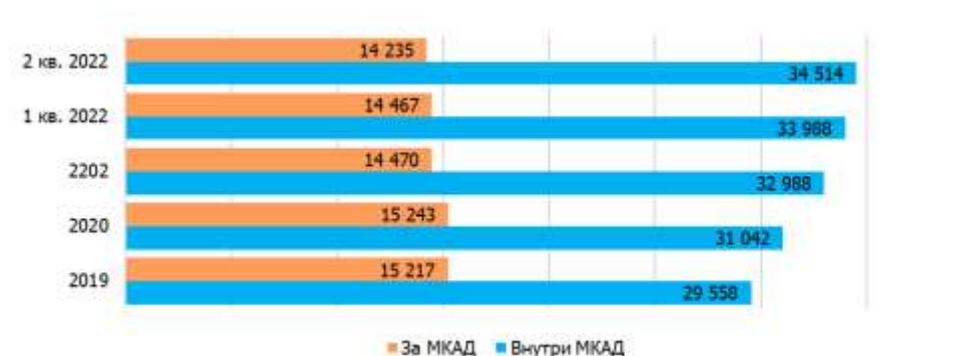


Источник: данные компании Knight Frank

4.5.4. Коммерческие условия

За I полугодие 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А выросла на 8,7%: показатель составил 28 079 руб./кв. м. /год (без учета операционных расходов и НДС). Появление на рынке свободных блоков качественных и премиальных объектов (в «Москва-Сити», Белорусском деловом районе, Ленинградском деловом коридоре), которые ранее были заняты иностранными компаниями, компаниями сферы e-commerce, оказывает значительное влияние на рост средневзвешенного показателя. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев скорректировался вниз на 0,2 п. п. и составил 17 525 руб./кв. м. /год (без учета операционных расходов и НДС).

График 4.6. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях

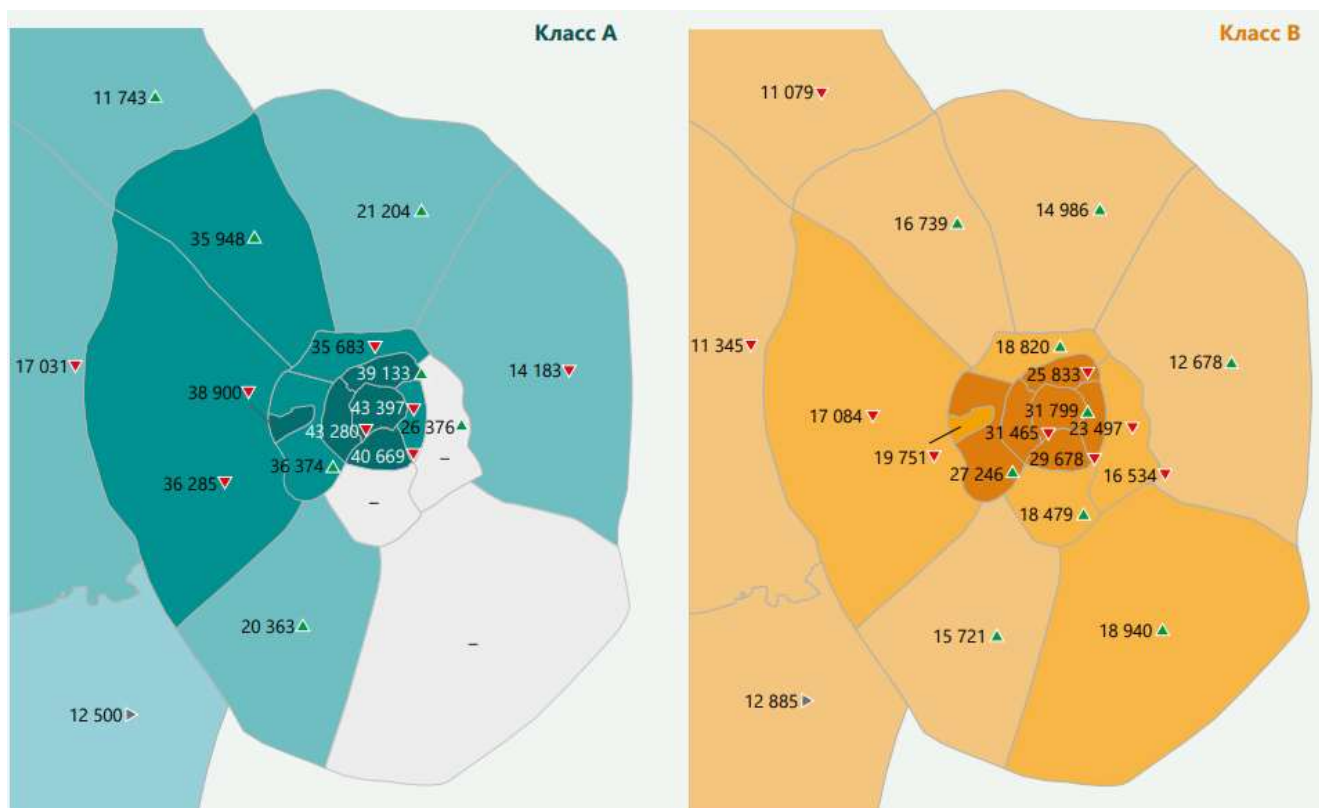


Источник: данные компании Knight Frank

В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов средневзвешенный показатель ставки аренды класса А может какое-то время продолжить рост, но потом скорректироваться до показателей начала года.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Рисунок 4.7. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

4.5.5. Прогноз

В 2022 году ввод новых объектов может составить 230–340 тыс. кв. м., где порядка 60–70% будут являться проектами класса А (в конце 2021 года прогноз составлял 620–660 тыс. кв. м.).

На рынок продолжают выходить площади, сдаваемые в субаренду после изменения планов иностранных арендаторов относительно присутствия на российском рынке.

В краткосрочной перспективе ожидается отсутствие сделок в помещениях shell&core.

В течение года, несмотря на снижение темпов ввода нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет возрастать до 14–17% в классе А и 6,5–7,5% в классе В.

Арендные ставки, скорее всего, после краткосрочного роста скорректируются вниз на 5–10% в зависимости от ситуации на рынке.

Таблица 4.7. Основные показатели рынка офисной недвижимости

Район	Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А		Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 397	10	31 799	5,8
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 669	10,5	26 678	13,4
	СК Запад	577	43 280	37,3	31 465	7,7
	СК Север	672	39 133	20,5	25 833	20,8
	С К Восток	407	26 376	6,8	23 497	3,5
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	-	18 479	8,0
	ТТК Запад	813	36 374	3,8	27 246	4,8
	ТТК Север	1034	35 683	9,1	18 820	4,3
	ТТК Восток	1 142	-	-	16 534	2,7
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	38 900	5,4	19 751	7
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 083	21 204	34,8	14 986	6,8
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 062	35 948	7,3	16 739	5,8
	ТТК-МКАД Запад	2 200	36 285	4,1	1 704	8,5
	ТТК-МКАД Юг	1 478	-	-	18 940	3,3
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	20 363	12,1	15 721	8,3
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 183	30	12 678	6,6
За МКАД	Химки	266	117 433	16,80	11 079	8,8
	Запад	612	17 031	44,6	11 345	9
	Новая Москва	345	12 500	23,7	12 885	5,5
Итого	17 622	28 079	11,5	17 525	6,4	

Источник: данные компании Knight Frank

4.6. Итоги для вывода

- Объем ввода офисов в I пол. 2022 г. был представлен тремя объектами суммарной арендопригодной площадью 37,8 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец I пол. 2022 г. выросла и достигла уровня 11,5% в офисах класса А и 6,4% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2022 г. составили 28 079 руб./кв. м. /год в классе А и 17 525 руб./кв. м. /год в классе В.

4.7. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

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

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.¹⁸

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».¹⁹

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 оценке²⁰:

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

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

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость Объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

¹⁸МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

¹⁹МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

²⁰МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 2.3 МПО 1 МСФО устанавливают две модели для признания внеоборотных активов²¹ в бухгалтерском балансе:

- затратную модель;
- модель справедливой стоимости.

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

Амортизированные затраты замещения (АЗЗ) являются применением затратного подхода для определения стоимости **специализированных активов** для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.²²

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.²³

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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{24},$$

²¹Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глрссарий терминов, стр. 339).

²²МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

²³ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

где:

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

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

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

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

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.²⁵

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

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

где:

И_{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.²⁶

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.²⁷

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.²⁸

²⁴ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

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

²⁵ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²⁶ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²⁷ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²⁸ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:²⁹

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

5.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

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

- нормативный метод;³⁰
- стоимостной метод;³¹
- метод срока жизни;³²
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

5.3.1.3. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

²⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

³⁰ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

³¹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

³² Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

- 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.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**³³ определения стоимости земли.

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

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

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.³⁴

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**³⁵

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁶:

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

5.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

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

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

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

³³ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

³⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

³⁵ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

³⁶ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

- 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.³⁷

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

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

³⁷ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

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.

5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

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

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

5.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.³⁸

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;

³⁸ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

- 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.

5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

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

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо 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 нежилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в центральном районе города, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве административных зданий целесообразным с экономической точки зрения.
- Анализируя физические характеристики зданий, их планировку, обустройство необходимыми коммуникациями (система кондиционирования, выделенные линии интернет, системы безопасности и т. п.), Исполнитель пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве административных зданий.
- Учитывая конструктивные особенности объектов недвижимости, их местоположение и окружение, Исполнитель считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их текущее использование.

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

5.5. Этапы проведения оценки

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

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление Отчета об оценке.

5.6. Выбор подходов к оценке

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

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

Основные условия применения затратного подхода:

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

Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

Согласно заданию на оценку, Объектом оценки 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.

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

5.7.1. Выбор аналогов

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

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, 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.

5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

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

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 специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода).

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

Таблица 452. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.07	0.02 - 0.12

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Согласно проведенному анализу, рынок является достаточно активным. Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для офисных объектов недвижимости, Исполнитель принял значение для всех аналогов при продаже – **7,0%**.

Корректировка на удаленность от станции метро

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

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

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline»³⁹ на основании следующих источников:

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

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилайн»

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

Корректировка на общую площадь

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

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

В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода).

³⁹ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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

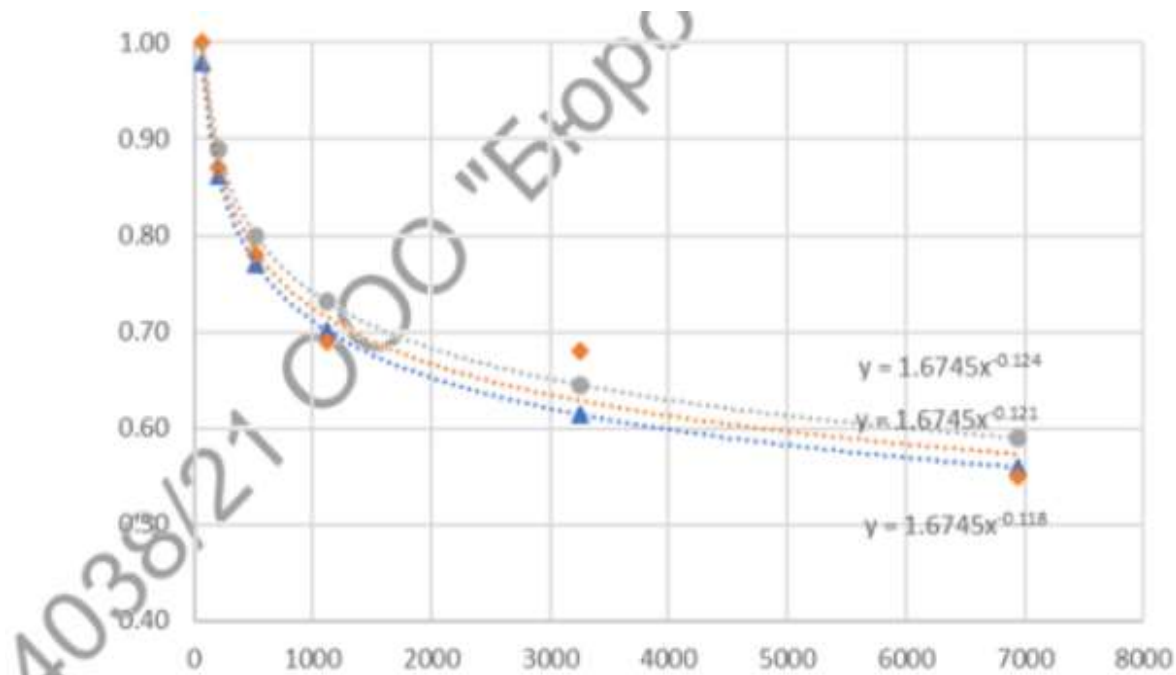


Рис 128. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи. Доверительный интервал.

Источник: Лейфер Л, А., Крайникова Т, В, Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

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

$$Y = 1,6745 * x^{-0,121},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,6745 * S_{оц}^{-0,121}) / (1,6745 * S_{ан}^{-0,121}) - 1] * 100\%,$$

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 тип парковки

Наличие организованной парковки (мест для стоянки автомобилей) повышает стоимость объекта в сравнение с объектом без парковочных мест.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Значения корректировок на тип парковки для цен продажи и ставок аренды офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

подхода. Полная версия

Таблица 191. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.12	1.15
	стихийная	0.89	1.00	1.03
	без парковки	0.87	0.97	1.00

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Корректировка на красную линию (Лейфер)

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

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (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. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Значения корректировок на выход на красную линию для цен продажи офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

Таблица 82. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.90	0.83 - 0.96

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, расчет ООО «Апхилл»

Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

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

Согласно Отчету № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018 г.», том 2, подготовленного ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», доля стоимости земельного участка под четырехэтажным зданием офисно-делового назначения составляет 24,71. В дальнейших расчетах Исполнитель выделял долю стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости в размере 24,71%, т.к. нежилые здания, являющиеся объектами оценки, и земельный участок, на котором они расположены, являются отдельными кадастровыми объектами. Земельный участок не является объектом оценки, поэтому Исполнитель делает вывод о возможности применения данной методики в рамках настоящего отчета.

Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка

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

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

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

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

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

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






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

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

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

433 890 421 (Четыреста тридцать три миллиона восемьсот девяносто тысяч четыреста двадцать один) руб.

Таблица 5.6. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного 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 результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 964 620-09-68	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 965 109-31-03	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 966 047-28-96
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/269687459/	https://www.cian.ru/sale/commercial/275031546/	https://www.cian.ru/sale/commercial/262207100/	https://www.cian.ru/sale/commercial/276934411/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.		598 423 200	621 000 000	890 000 000	960 000 000
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	510 600	450 000	437 712	408 511
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -7,0%	Предложение -7,0%	Предложение -7,0%	Предложение -7,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
11	Период предложения	Август 2021	Август 2021 0,0%	Август 2021 0,0%	Август 2021 0,0%	Август 2021 0,0%
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, м. Цветной бульвар, р-н Мещанский, Трубная ул., 25С3 0,0%	Москва, ЦАО, м. Трубная, р-н Мещанский, Малый Сухаревский пер., 4С1 0,0%	Москва, ЦАО, м. Кропоткинская, р-н Хамовники, Нащокинский пер., 12С2 0,0%	Москва, ЦАО, м. Кузнецкий Мост, р-н Тверской, Неглинная ул., 17С2 0,0%
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно) 5,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно) 5,0%
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально 11,1%	Красная линия 0,0%	Внутриквартально 11,1%	Внутриквартально 11,1%
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 172,0 -4,5%	1 380,0 -2,5%	2 033,3 2,1%	2 350,0 3,9%
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка -11,0%	Организованная парковка -11,0%	Организованная парковка -11,0%	Организованная парковка -11,0%
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%
20	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт 0,0%	Типовой ремонт 0,0%	Типовой ремонт 0,0%	Типовой ремонт 0,0%
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	38,6%	20,5%	31,2%	38,1%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,59	4,87	3,20	2,63
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		19,51%	36,63%	24,08%	19,78%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		471 110	362 988	411 143	410 019
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м					
23	Площадь объекта недвижимости, кв. м					
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.					691 550 678
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %					24,71%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.					520 668 506
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.					433 890 421

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

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

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, 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 с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 5.7. Объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие административные здания.

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

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

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

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

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А.,

Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода).

Таблица 5.7. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для офисно-торговой недвижимости (мнение оценщиков)

Таблица 464. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.07	0.02 - 0.12

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для объектов офисного назначения, Исполнитель принял значение для всех аналогов равное **-7,0%**.

Корректировка на удаленность от метро

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

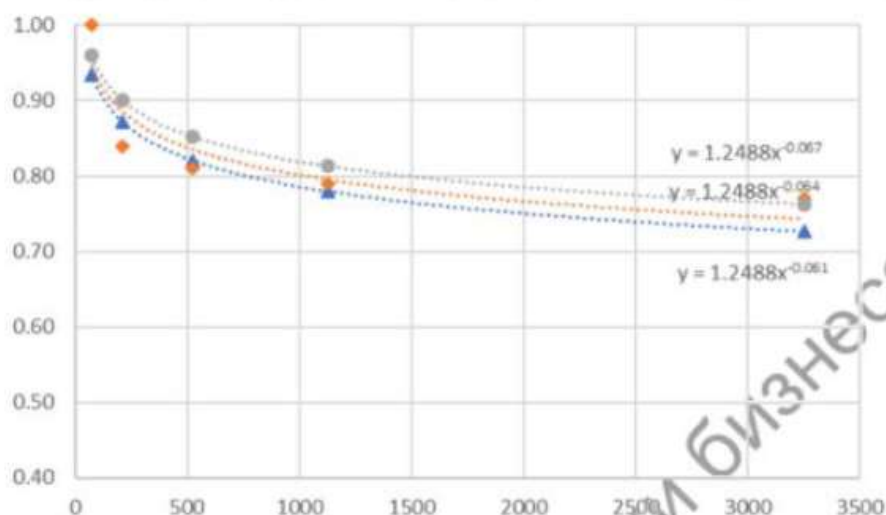


Рисунок 130. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки. Доверительный интервал.

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2020 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:

$$Y = 1,2488 * x^{-0,064},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,2488 * S_{оц}^{-0,064}) / (1,2488 * S_{ан}^{-0,064}) - 1] * 100\%,$$

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 тип парковки

Корректировка на тип парковки рассчитывается аналогично методике, описанной в п. 5.7.3.

Таблица 5.8. Значения корректировок на тип парковки для цен продажи и ставок аренды офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

Таблица 192. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.01	1.03
	стихийная	0.99	1.00	1.02
	без парковки	0.97	0.98	1.00

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Корректировка на красную линию (Лейфер)

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

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (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. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.9. Значения корректировок на выход на красную линию для цен продажи офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

Таблица 83. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.94	0.90	0.99
2	Санкт-Петербург	0.90	0.86	0.94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.87	0.95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.84	0.92
5	города с населением до 500 тыс. чел	0.88	0.84	0.93

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на состояние/уровень отделки (Лейфер)

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

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (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. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.10. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для цен продажи офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика

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

Таблица 5.11. Расчет средневзвешенной стоимости нежилого здания 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. Требуется косметический 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 результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 964 538-49-74	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 964 538-49-74
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/276413592/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271193302/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250924850/	https://www.cian.ru/rent/commercial/265381617/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	35 000	36 000	32 720	35 000
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	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, м. Трубная, р-н Тверской, Петровский бул., 5С1	Москва, ЦАО, м. Цветной бульвар, р-н Мещанский, Цветной бул., 30к2	Москва, ЦАО, м. Чистые пруды, р-н Басманный, ул. Макаренко, 6С1	Москва, ЦАО, м. Охотный ряд, Пресненский, Вознесенский пер., 11С2
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	2 345,5	1 992,0	1 467,0	987,0
16	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная 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	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
20	Наличие/отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	26,1%	19,0%	30,4%	32,8%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,84	5,27	3,29	3,05
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,85%	34,09%	21,33%	19,72%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	-	39 064	30 092	29 959	31 244
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-				32 521

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8.2. Определение действительного валового дохода

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

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

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного 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 5.12. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,4%	3,9%	14,8%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Таким образом, уровень недозагрузки с учетом анализа рынка, принадлежности к сегменту офисных объектов местоположения и физических характеристик оцениваемого объекта уровень недозагрузки составляет **9,4%**.

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала,

вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, эксплуатационные расходы, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2019 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2019» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного 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 5.13. Усредненные значения величины операционных расходов г. Москва (мнение оценщиков)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Расходы на содержание объекта (операционные расходы) от потенциального валового дохода для высококлассных офисов (офисы классов А, В)	22,8%	18,1%	27,5%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2019 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости

5.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного 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 5.14. Усредненные значения текущей доходности недвижимости в ближайшие 5 лет для объектов торгово-офисной недвижимости (мнение оценщиков)

Таблица 37. Ожидаемая текущая доходность
недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок.
Респонденты - эксперты-оценщики. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,3%	12,7%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

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

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах 5.11.

Таблица 5.15. Расчет стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	32 521
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	55 532 860
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-9,40%
Действительный валовой доход, руб./год	50 312 771
Поправка на операционные расходы	18,1%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	10 051 448
Чистый операционный доход, руб./год	40 261 323
Коэффициент капитализации	7,30%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.	551 524 975
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	24,71%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	415 243 154
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.	346 035 962

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

346 035 962 (Триста сорок шесть миллионов тридцать пять тысяч девятьсот шестьдесят два) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

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

1. Выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.
2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле: $W_{ij} = (a_{ij})^{1/n}$, 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.

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

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

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

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
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

Согласование результатов				
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	0,5
Сравнительный подход	1		1	0,5
Сумма				2
Определение итоговой величины весовых коэффициентов				
	А	Б	В	Г
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178
Доходный подход	0,2	0,8	0,5	0,5
Сравнительный подход	0,8	0,2	0,5	0,5
Сумма				100%

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода,	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительным подходом без учета НДС	433 890 421	0,5	216 945 211
Доходным подходом без учета НДС	346 035 962	0,5	173 017 981
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС			389 963 192
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС			467 955 830

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

389 963 192 (Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи сто девяносто два) руб.

РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»;
- МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный 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, 2018 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-272-22 ОТ 17.08.2022

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 № П1-21

г. Москва

11.01.2021 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Семина 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 31.12.2023 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Семин Алексей Александрович



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26
115280, г. Москва
+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178825

ПОЛИС № 024-073-007681/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 024-073-007681/21 от «22» сентября 2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «АПХИЛЛ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	Россия, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при одновременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Единовременно, безналичным платежом Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «АПХИЛЛ» Генеральный директор  Сёмин А. А. М.П. Действующий на основании Устава</p>	<p>СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам  Чебаненко Ю. А. М.П. Действующий на основании Доверенности №87/21 от 01.02.2021 г.  Представитель Страховщика: ООО «АСТ КОМПАНИЯ» Россия, 119435, г. Москва, пер. Саввинский Б., д. 12, стр. 16, эт. 3, пом. XXV, комн. 6 ИНН: 7730574480 Тел.: +7 (499) 678-22-55._</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

паспорт: серия 4508 № 765200, выдан 11.09.2006 г.
ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ
Код подразделения: 772-083

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016, регистрационный № 70

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000856

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

109147, Москва, а/я 176 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)

№ 006320-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества» действом по 26.03.2021, продлен до 26.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 006319-1 от 26.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действом по 26.03.2021, продлен до 26.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 010037-3 от 12.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса» действом по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 025460-1 от 15.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 025461-2 от 15.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», № 028877-3 от 31.08.2021 по направлению «Оценка бизнеса»
 (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
 (иные запрещенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» июля 2022г.
 Дата составления выписки «01» июля 2022г.

Президент
 Саморегулируемой организации «Союз «Федерация
 Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинские слободы, д. 28,
115280, г. Москва

+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178032

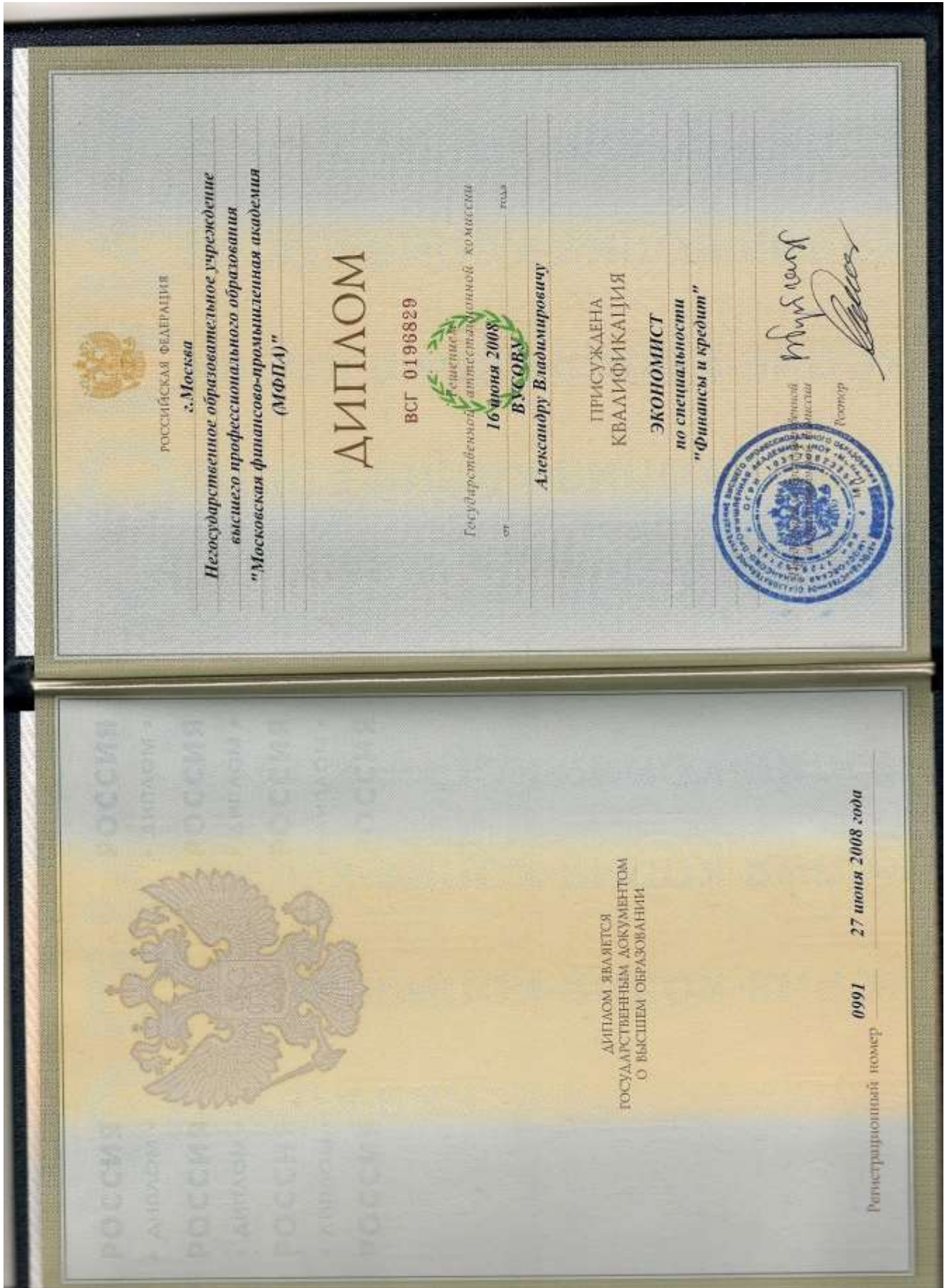
ПОЛИС № 024-073-007679/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-007679/21 от «22» сентября 2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Вусов Александр Владимирович Паспорт РФ серии 45 08 номер 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения: 772-083.
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.


СТРАХОВАТЕЛЬ Вусов Александр Владимирович  (подпись) Вусов А. В.	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам  Чибаненко Ю. А. М.П. Действующий на основании Доверенности № 87/21 от 01.02.2021 г. Представитель Страховщика: ООО «АСТ КОМПАНИЯ» Россия, 119435, г. Москва, пер. Саввинский Б., д. 12, стр. 16, эт. 3, пом. XXV, комн. 6 ИНН: 7730574480 Тел.: +7 (499) 678-22-55.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВОВАТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВОВАТЕЛЬНО


 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) *Министерстве государственной
 умывальник помещений и учреждений им. К.Т. Кузнецова*
 по *программе "Бухгалтерский учет, налогообложение, финансовый менеджмент"*
(наименование программы, наименование специальности, специальности, дисциплины)

в объеме *104 часов*
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1. Бюджетная дисциплина</i>	<i>42</i>	
<i>2. Дисциплина по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>отлично</i>

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

исполнил(а) итоговую работу на тему *нет*
(наименование темы)

Подпись *Мухомова* (подпись)
М.П. (подпись)

Регистрационный номер *5558*
Сертификат

Подпись *Мухомова* (подпись)
М.П. (подпись)

Регистрационный номер *5558*
Сертификат

Форма АБФ-2000-2012

**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.

40-1023091- Москва 2021 - Ф- 1514-014

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-272-22 ОТ 17.08.2022

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ. № 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 366389



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

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

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

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

http: www.to77.rosreestr.ru

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

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-358

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

А 007393

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа
исполнительного государственного регистрационного органа)



Костина И.А.

(фамилия, имя, отчество)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-272-22 ОТ 17.08.2022

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

Объект-аналог №1.


← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/sale/commercial/269687459/ сегодня, 12:20 65 просмотров, 0 за сегодня Платное

Здание, 1 172 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 25С3 На карте

📍 Трубная - 8 мин. пешком 📍 Цветной бульвар - 10 мин. пешком

❤️ В избранное 🔗 📄 📷 📞 📧



📷 20 фото

1 172 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

Лот: 89930. Екатерина. Представительское административное здание в самом центре Москвы! Общая площадь здания - 1172 кв.м., перекрытия: монолит ж/б. Всего 3 этажа + подвал + мансарда + плоская эксплуатируемая крыша: площадь 1-го этажа - 200,5 кв. м., 2-го этажа - 262,42 кв. м., площадь 3-го этажа - 297,5 кв.м., мансарда - 260 кв. м., подвал - 100,1 кв.м. Организовано несколько входных групп в здание. Внутри выполнена офисная отделка, смешанная планировка этажей. На последнем этаже располагается зона руководства с выходами на собственные балконы. Высота потолков - 3,2 метра. Здание было построено в 1929 году, в 2009 году была проведена полная реконструкция с заменой всех инженерных систем. Здание оснащено центральной системой отопления, вентиляцией и кондиционированием, пожарной сигнализацией, проведены оптико-волоконные коммуникации. Провайдер: СинтезТелеком, НТК. Безопасность обеспечивается за счет круглосуточной охраны и системой видео-наблюдения. Земельный участок площадью 300 кв.м. - в собственности. Имеется наземный и подземный паркинг. Объект имеет центральное расположение, недалеко от Садового и Бульварного кольца. Удобный доступ к основным магистралям города. Расстояние до ТТК- 2,5 км, до Кремля - 2 км. Ближайшая ст.м "Цветной бульвар" находится в 7 мин. ходьбы. Цена согласована с собственником.

598 423 200 ₪ 510 600 ₪ за м²

+7 964 620-09-68

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Point Estate Commerce Документы проверены

РИЕЛТОР

Екатерина Маслова

Реклама

River Park Towers Кутузовский

Квартиры в небоскребах для премиальной жизни у реки. Видны на Москва-Сити.

riverpark-kutuzovskiy.ru

Узнать больше

Реклама

Уже Вывезли Мусор? ГАЗЕЛЬЮ за 4500р! Цена фиксированная

мусор-вывоз-утилизация.рф

Узнать больше

Реклама

Ultima Яндекс Go. Сервис, которому я доверяю

Сервис премиальных классов: Business, Premier, Elite и Cruise

ultima.taxi.yandex



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


О здании

Состояние	Требуется косметический ремонт	Общая площадь	1 172 м ²
Вход	Отдельный с улицы		

598 423 200 ₹ [⬆️](#) [⬇️](#)


510 600 ₹ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 964 620-09-68

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Point Estate Commerce [👍](#)
 Документы проверены

← Москва, ЦАО, р-н Мещанский, 🔍 ✕

🚗 Все 🚗 🚆 🚶 🚲 🚴 🚗

● Цветной бульвар

● Трубная улица, 25с3

Добавить Сбросить

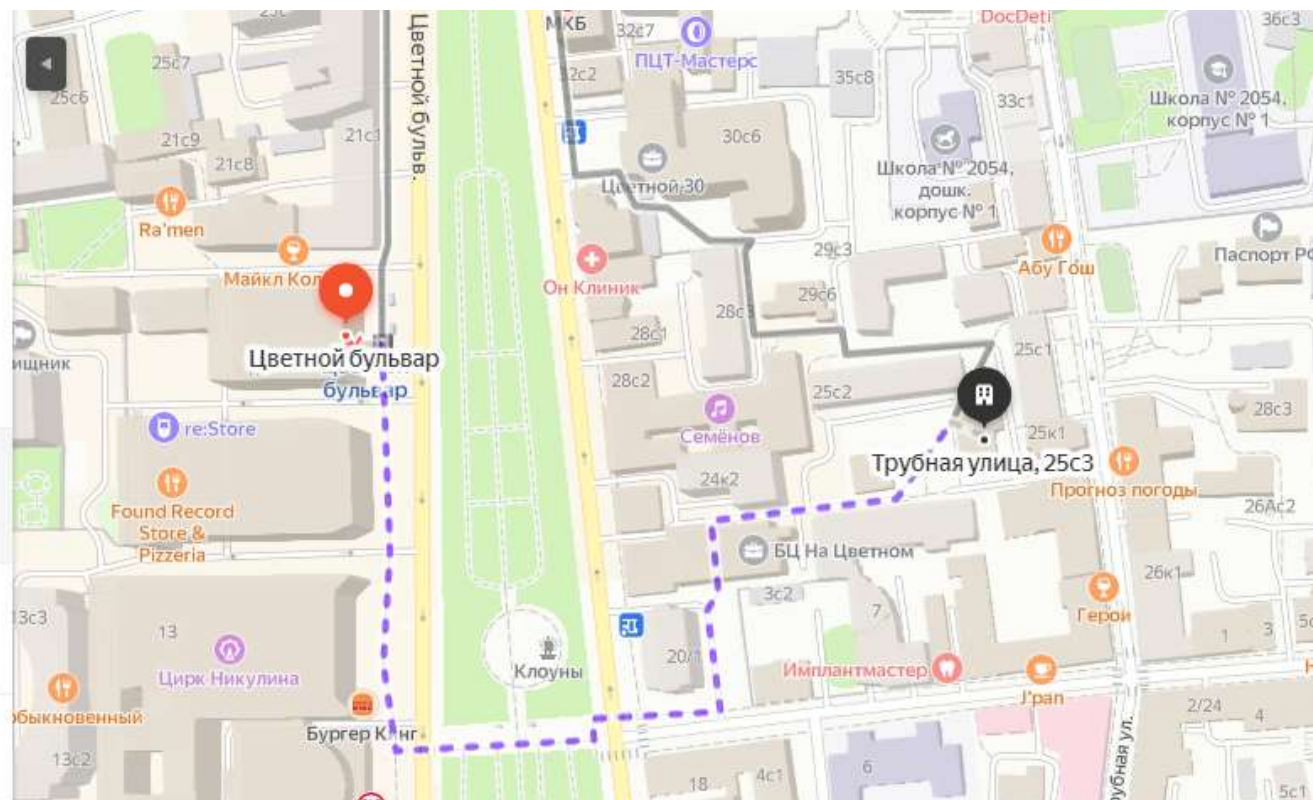
6 мин 490 м

[Маршрут в панорамах](#) Исправить

8 мин 670 м

🏠 1 лестница

📱 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)




Объект-аналог №2.

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/275031546/ 10:24, 00.11 48 просмотров, 0 на карте

Здание (B), 1 380 м²

Москва, ЦАО р-н Мещанский, Малый Сухареvский пер., 4С1 [На карте](#)
 М. Цветной бульвар - 3 мин. пешком

📷 В избранном 📄 📧 📞 📍 📑



5 фото

1 380 м² 4 этажа B

Площадь Этажность Класс

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТАМИ НАПРАВЛЮ ПРЕЗЕНТАЦИИ!
 Отдельно стоящее административное здание класса В в шаговой доступности от метро "Цветной бульвар". Собственная огороженная территория и парковочное место на 6 м/м. 4 отдельных входа, зона ресепшн, с/у, VIP зона для руководства.

Налоговая: 02
 Лифты: Нет
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение.
 Провайдеры: Коммерческие.
 Парковка: Многоуровневая.

Описание помещений: Выделенной мощности 80 кВт с возможностью увеличения.
 Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Подходит под индустриальный банк, VIP офис. Мебель. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 6.
 Лот: 31805

621 000 000 Р
 450 000 Р за м²
+7 909 693-80-25

📄 ОМС, с возможностью в индивидуальном порядке на Лоты Эконом
 в зависимости от выбранной опции

Платежная история: 114 тысяч руб. Сделка была на ЦИАН. И оплата была после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавин
 Давайте больше прав своим

АГЕНТОМ
Особливо РЕНТАВИК

Потолок потолков PEREVA
 Ремонт до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн! Площадь от 54,8 м². Сдача 3 кв. 2022.
 От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр "Павлов", Дзержинская 401 | Станция метро СКОТЕВО. Парковка от централизованной охраняемой территории. Подробности на сайте агентства.

[Перейти на сайт](#)

Потолок потолков PEREVA
 Ремонт до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн! Площадь от 54,8 м². Сдача 3 кв. 2022.
 От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр "Павлов", Дзержинская 401 | Станция метро СКОТЕВО. Парковка от централизованной охраняемой территории. Подробности на сайте агентства.

[Перейти на сайт](#)

Потолок потолков PEREVA
 Ремонт до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн! Площадь от 54,8 м². Сдача 3 кв. 2022.
 От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр "Павлов", Дзержинская 401 | Станция метро СКОТЕВО. Парковка от централизованной охраняемой территории. Подробности на сайте агентства.

[Перейти на сайт](#)



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 дробление в избранное

О здании

Состояние	Дизайнерский ремонт	Мебель	Есть
Общая площадь	1 380 м²	Линия домов	Первая

Вход Отдельный с улицы

Парковка Многоуровневая

🌬 Приточная вентиляция

🏠 Центральное кондиционирование

Онлайн-показы

621 000 000 ₽

450 000 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик

📄 Документы проверены



РИЕЛТОР

Особняки РЕНТАВИК



Готовый технопарк PERERVA






Расорочка до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн ₽! Площадь от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва». Застройщик АО «Стальконтекст-ОПТИМ». Расорочка от застройщика, индивидуальные условия. Подробности на сайте pererva.ru

[Перейти на сайт](#)


← Москва, ЦАО, р-н Мещанский, I 🔍 ✕

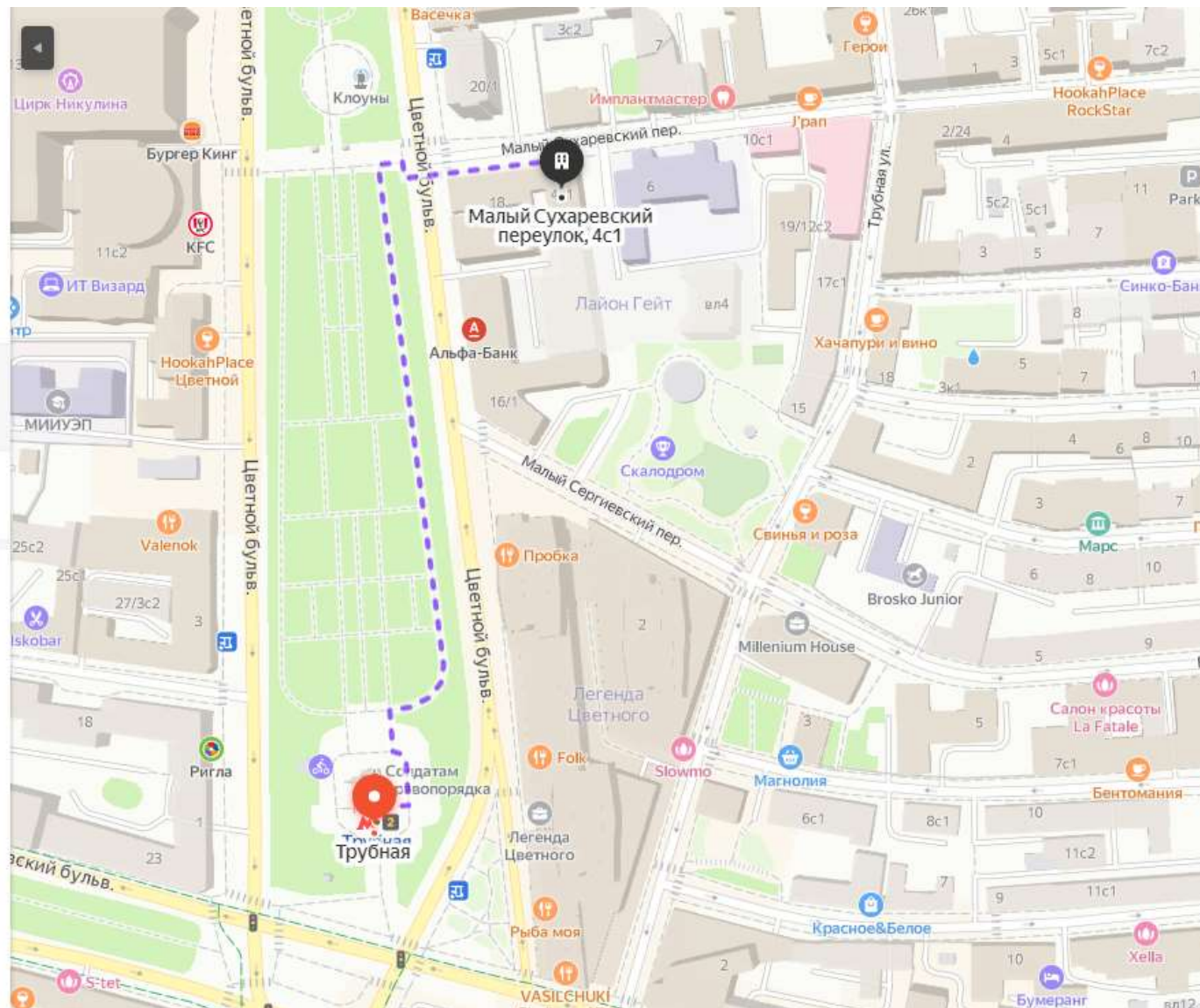
 Все
 




● Трубная
 ● Малый Сухаревский переулок, 4с1

Добавить Сбросить
 Исправить

5 мин 410 м
 2 лестницы

 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Социальная реклама

**РАЗЫСКИВАЮТСЯ
 ДОНОРЫ КРОВИ**

- ✓ добрые и умные
- ✓ отзывчивые
- ✓ лучшие!

18+

www.donor.dostovernozdrav.ru
 Рекламодатель: Национальный фонд развития здравоохранения

Объект-аналог №3.


← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/sale/commercial/262207100/
4 авг. 13:38 👁 539 просмотров, 0 за сегодня
🏠 **Платное**

Здание (В), 2 033,3 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Нащокинский пер., 12С2 [На карте](#)

🚶 Кропоткинская · 3 мин. пешком
🚶 Арбатская · 11 мин. пешком
🚶 Боровицкая · 14 мин. пешком

❤ В избранное
🔍
✍
📄
🗺
🔔



📷 6 фото

2 033,3 м²
Площадь

6 этажей
Этажность

В
Класс

890 000 000 ₽ ▼


437 713 ₽ за м²

+7 965 109-31-03

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните


В объявлении указан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МОСОБЛАНК 👑

🔒 Документы проверены



От 2,6 млн ₽


Готовый технопарк PERERVA

Ресурсы до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн ₽! Площади от 14,8 м².
Сдача 3 кв. 2022

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва». Застройщик АО «Стальконтан-ОПТИМ». Ресурсы от застройщика, индивидуальные условия. Подробности на сайте pererva.ru

Перейти на сайт



От 2,6 млн ₽

Готовый технопарк PERERVA

Ресурсы до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн ₽! Площади от 14,8 м².
Сдача 3 кв. 2022

+7 (495) 125-21-90

Продается офисное здание 2033,3 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 510 кв.м. Здание представляет собой административное нежилое строение 1910 года постройки, выполненное в классическом дореволюционном стиле. Здание расположено на первой линии, имеет пять надземных этажей, в т.ч. пятый этаж мансардный, и один подземный этаж. Офисное здание расположено в 1 км от Кремля, в районе Хамовники Центрального административного округа Москвы на месте преобладания культурно-исторической застройки города. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве собственности.

Материал несущих стен кирпич.
Материал перегородок кирпич, пеноблоки, гипсокартон.
Материал перекрытий железобетон.
Окна стеклопакеты в ПВХ профиле.
Планировка этажей преимущественно кабинетная.
В помещениях выполнен качественный евроремонт.

Собственником заключены договоры на круглосуточную охрану здания, а также на комплексное техническое обслуживание, эксплуатацию инженерных систем, уборку в здании в офисных помещениях и местах общего пользования, обслуживание системы пожарной сигнализации, очистку кровли от снега и наледи в зимний период.

Парковка у здания городская платная парковка в Нащокинском переулке.

Подведенные коммуникации:

Холодное водоснабжение и водоотведение;

Горячее водоснабжение подогрев воды посредством водонагревателей;

Электроснабжение, максимальная мощность 84,55 кВт, номинальное напряжение 0,23 кВ;

Тепловая энергия, суммарная договорная нагрузка 0,21 Гкал/час.

Инженерные системы:

Система центрального отопления;

Система кондиционирования;

VRV-система на 1-2 этажах;

сплит-системы на 3-5 этажах;

Системы автоматического обнаружения задымления и оповещения о пожаре;

Независимые источники электроснабжения с ручным переключением (2 шт.);

Система электронных пропусков;

Система видеонаблюдения для всех входных групп.

890 000 000 Р

437 713 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

+7 965 109-31-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

МОСОБЛБАНК

[Документы проверены](#)



Готовый технопарк PERERVA

Расрочка до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн Р! Площадь от 14,8 м².
Сдача 3 кв. 2022

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва». Застройщик АО «Стальинстит-ОПТИМ». Расрочка от застройщика, индивидуальные условия. Подробности на сайте pererva.ru

[Перейти на сайт](#)



Готовый технопарк PERERVA

Расрочка до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн Р! Площадь от 14,8 м².

← Москва, ЦАО, р-н Хамовники, П

Все
 Пешком
 На велосипеде
 На самокате
 На автомобиле

- Кропоткинская
- Нащокинский переулок, 12с2

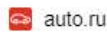
Добавить Сбросить


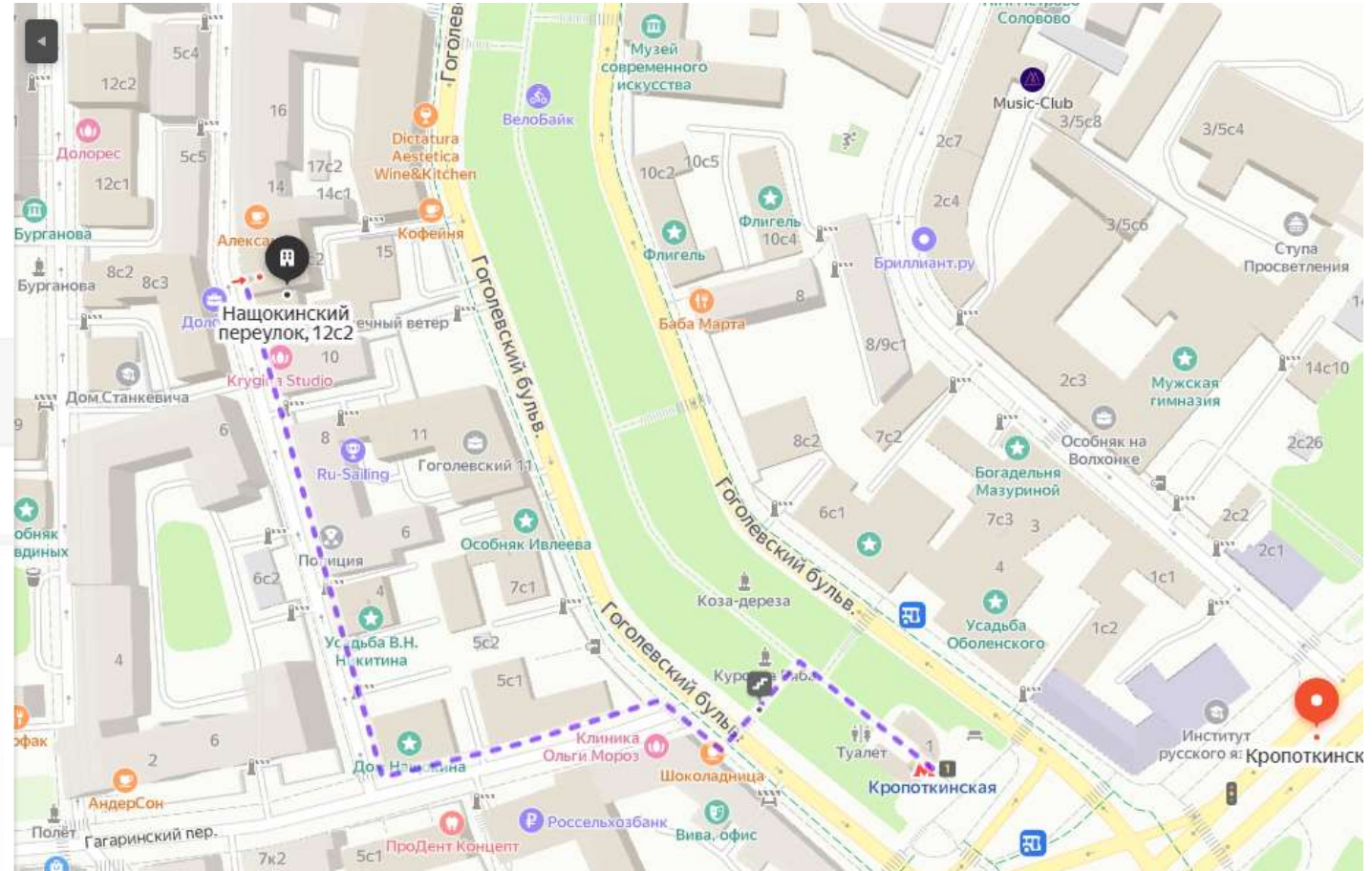
4 мин 360 м

1 лестница

Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон

РЕКЛАМА 

Объект-аналог №4.


cian.ru/sale/commercial/276934411/

Категория: Офисы, Торговля, Рестораны, 0 записей

Здание (В+), 2 350 м²

Москва, ЦАО р-н Тверской, Мясницкая ул., 17С2 на карте
 Трубная - 3 мин. пешком Куинский мост - 6 мин. пешком

В избранное



В фото

Продажа здания 2350 кв.м

2 350 м ² Площадь	4 этажа Этажности	В+ Класс
---------------------------------	----------------------	-------------

Здание в историческом центре Москвы, внутри "Бульварного кольца", расположенное в Тверском районе, в 400 м. пешей ходьбы от станции метро "Куинский мост".
 Общая площадь здания - 2 349,7 м² (3 наземный этаж + подвал + мансарда).
 Земельный участок 1 - общая площадь 1 426 м² (вид права - аренда). БР/У эксплуатации существующего административного здания и благоустройства территории.
 Земельный участок 2 - общая площадь 206 м² (вид права - аренда). БР/У эксплуатации существующей служебной автостоянки.
 Год постройки - 1895 (не является ОИО/ландшафтной архитектурой).
 Реконструкция - 2009 год, с заменой всех коммуникаций и перекрытий.
 Капитальный ремонт помещений - 2018 год (современная отделка офисов и МОП).
 Мощность электричества - 700 кВт (+ дизельгенератор на 160 кВт).
 Вместимость наземной парковки: 25 м/м (огороженной оградительной территорией с выездом под шлагбаум).
 Праж - 4 м/м.

ID 18252

960 000 000 Р
408 311 Р за м²
+7 966 047-28-96

ОИО и объекты в историческом центре Москвы
в обязательном порядке требуются документы

Помещение, которое вы видите это изображение на ЦИАН.ИИ является открытым фото здания.

Написать

OF RU
агентство недвижимости
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены

на ЦИАН
11 лет

Объекты в работе
Более 3000

Ресторан

Дом с участком от 16 млн Р

Помещение-магазин в центре Москвы и ЦАО. Дом с участком площадью 10 соток на 10 соток.

Ирина Иванова

Узнать больше

Услуги

Уже Вывезли Мусор? ГАЗЕЛЬЮ за 4500р! Цена фиксированная

Мусор вывозим Газелью!

Узнать больше

Ресторан

Вывоз мусора от 5 000 Р/8 м² Москва и области от 5 000 Р

Дмитрий ГИ

Узнать больше



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

О здании

Возможное назначение: **Бизнес-центр** Общая площадь: **2 350 м²**

Управляющая компания: **Профессиональная управляющая компания**

- 🏠 Приточная вентиляция
- 🌬️ Центральное кондиционирование
- 🚒 Сигнализация

Онлайн-показ

960 000 000 ₽

408 511 ₽ за м²

+7 966 047-28-96

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ временной номер

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
🔒 **Документы проверены**


На ЦИАН
11 лет

Объектов в работе
более 1000



Реклама
Дом с участком от 16 млн ₽
Поселок-парк в стиле Райта и Шале. Дом с уникальным видом на лес от 16 млн ₽
arkadia-kr.ru
[Узнать больше](#)

← Москва, ЦАО, р-н Тверской, Не 🔍 ✕




● Кузнецкий Мост
● Неглинная улица, 17с2


Добавить Сбросить


7 мин 560 м

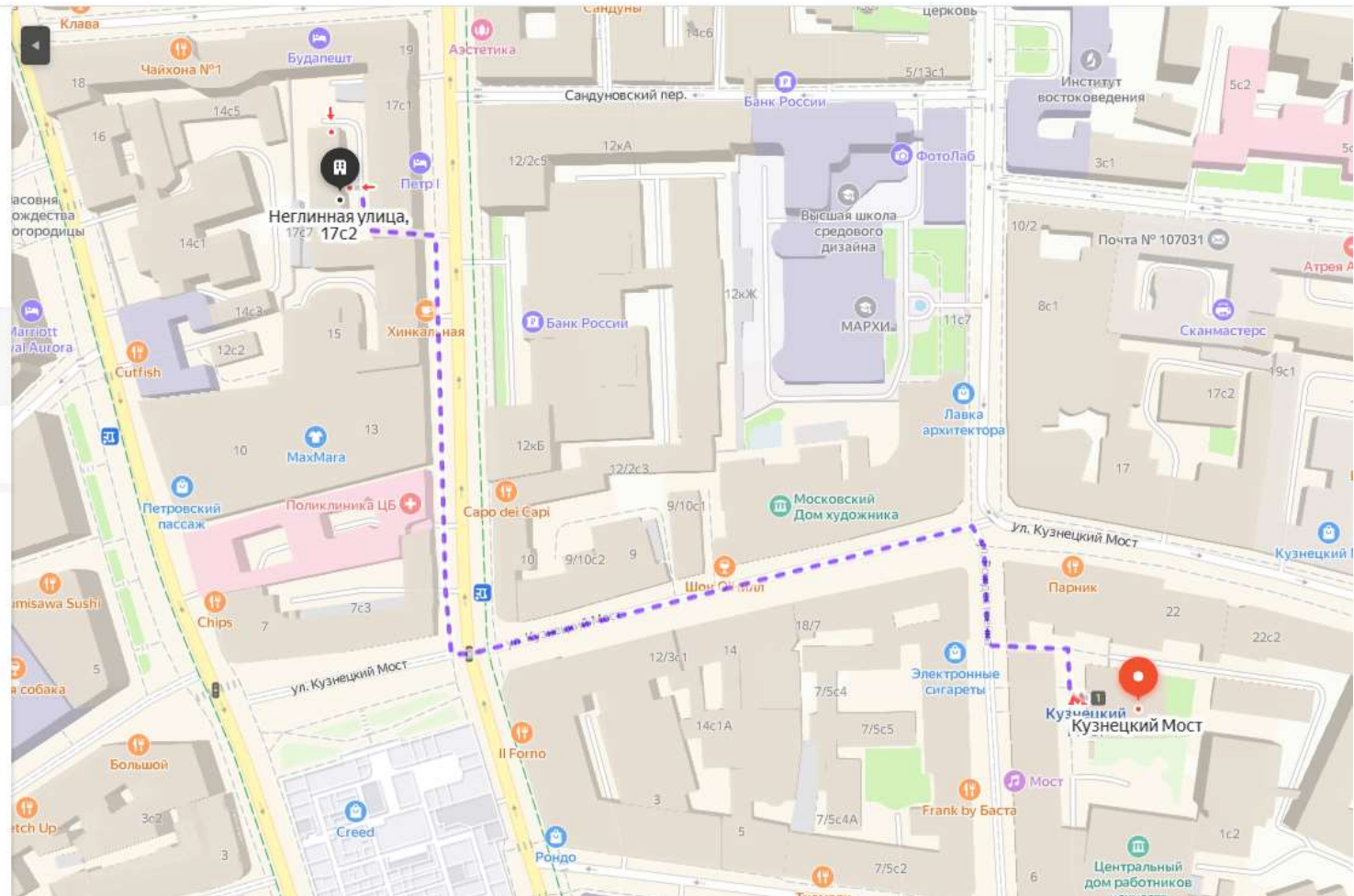
Маршрут в панорамах Исправить

 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА


600 000 ₽
 Mazda 6 2008


4 200 000 ₽
 XEED VX 2022



Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.


← → ↻ 🏠 cian.ru/rent/commercial/276413592/ сегодня, 12:32 9 просмотров, 0 за сегодня Платное

Здание, 2 345,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 5С1 На карте

М. Цветной бульвар - 10 мин. пешком М. Трубная - 15 мин. пешком

❤️ В избранное



8 фото

2 345,5 м² 3 этажа
Площадь Этажность

Лот: 90128. Роман. Предлагается к аренде отдельно стоящее здание, расположенное на Петровском бульваре, пешая доступность от ст. м. Цветной бульвар, Трубная, Пушкинская. Общая площадь 2345,52 кв. м. 4 этажа. Оплата коммунальных услуг и технической эксплуатации по фактическому использованию. Здание постройки 19 века, в окружении памятников истории и культуры, между Цветным бульваром и Пушкинской площадью. Подойдет под любой вид деятельности: офис, коворкинг, банк, медицинский центр, клиника и другое. Цена согласована с собственником.

6 841 042 Р/мес.

35 000 Р за м² в год

+7 964 538-49-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Point Estate Commerce
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Мызникова

Реклама
Уже Вывезли Мусор? Газелью Дешевле!
Газели от 2500р.
мусор-вывоз-утилизация.рф
Узнать больше

Реклама - Я.Бизнес
Вывоз мусора 8, 20, 27, 32 м3.
Вывоз мусора в Москве и области.
вывоз-мусора-24.рф
Узнать больше



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


О здании

Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	2 345,52 м ²
-----------	----------------	---------------	-------------------------

6 841 042 ₪/мес. ▼

35 000 ₪ за м² в год

+7 964 538-49-74

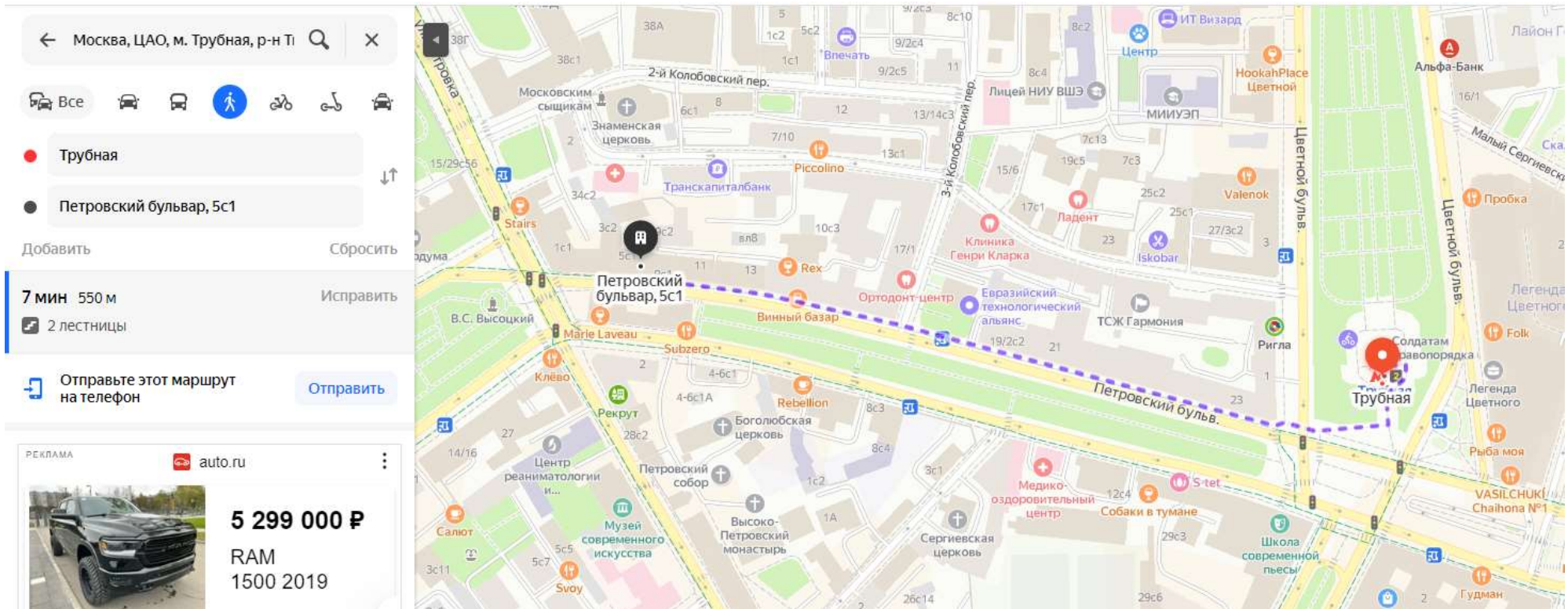
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Point Estate Commerce 🏆
 📄 Документы проверены



← Москва, ЦАО, м. Трубная, р-н ТТ 🔍 ✕


🚗 Все 🚘 🚚 🚶 🚲 🛴 🛵


● Трубная
 ● Петровский бульвар, 5с1

Добавить ↕ Сбросить

7 мин 550 м Исправить
 📏 2 лестницы

📱 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА  auto.ru


5 299 000 ₽
 RAM
 1500 2019

Объект-аналог №2.


← → ↻ 🏠 📍 cian.ru/rent/commercial/271193302/

сегодня, 01:04 👁 88 просмотров, 0 за сегодня

Здание (В), 1 992 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30к2 [На карте](#)
 М Цветной бульвар - 5 мин. пешком

❤ В избранное 🔄 📎 📧 📞 ⚠



📷 12 фото

Показ сегодня! Звоните!

1 992 м² Площадь	7 этажей Этажность	В Класс
---------------------------------------	------------------------------	-------------------

Административное здание в шаговой доступности от метро Цветной бульвар, Трубная, Сухаревская.

Налоговая: 02.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Система пожаротушений. Парковка: Наземная.

Описание помещения: Здание целиком используется клиникой.
 Помещение свободно с января 2023 г.
 Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 10.
 Лот 28144

5 976 000 Р/мес. ⌵

36 000 Р за м² в год

+7 909 693-80-25

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик 👍
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

Реклама

Вывоз строительного мусора контейнером. 8 м3 за 6500 Р
 от 6 500 Р
 📍 trash-hunter.ru
 Узнать больше

Реклама

Закажите вывоз мусора с грузчиками
 от 2 500 Р
 📍 эколлатинум.рф
 Узнать больше

Реклама

Закажите вывоз мусора с грузчиками
 от 2 500 Р
 📍 эколлатинум.рф
 Узнать больше

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



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

О здании

Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	1 992 м ²
Линия домов	Первая		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		


- 🌀 Приточная вентиляция
- 🌬 Центральное кондиционирование

Онлайн-поиск

5 976 000 **₽/мес.**

36 000 **₽** за м² в год

+7 909 693-80-25

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
 📄 Документы проверены



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК



Реклама
Вывоз строительного мусора контейнером. 8 м3 за 6500 **₽**
 от 6 500 **₽**

[trash-hunter.ru](#)

[Узнать больше](#)



Реклама
Закажите вывоз мусора с грузчиками от 2 500 **₽**

[эколатинум.рф](#)

[Узнать больше](#)

Объект-аналог №3.


cian.ru/rent/commercial/250924850/

Здание, 1 467 м²

Москва ЦАО р-н Басманный ул. Макаренко 6С1 [на карте](#)

Чистые пруды · 7 мин. пешком

В избранное



19 фото

Показ сегодня! Звоните!

1 467 м² 4 этажа
Площадь Этажность

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТАМ! НАПРАВИМ ПРЕЗЕНТАЦИЮ!
 Современное офисное здание в историческом районе Москвы. Здание было полностью реконструировано в 2000 году и оборудовано всеми современными инженерными системами. Выделенная зона для руководства расположена на 2 этаже.

Налоговая: 01.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточная охрана, Система пожаротушения, Видеонаблюдение, Парковка: Многоуровневая.

Описание помещения: ВПП-зона руководства на 2 этаже.
 3 этаж - Менеджерский этаж (орел-офис+кабинеты)
 4 этаж - кабинетная планировка.
 Выделенная мощность 191 кВт.
 Рассадка на 120 рабочих мест.
 Планировка: олдскульная. Дизайнерский ремонт, VIP-офис. Мебель. Тип налогообложения УСН. Кол-во парковочных мест: 6.
 Лот 12656

4 000 000 Р/мес.

32 720 Р за м² в год

+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш. Звоните!
 В объявлении показан ориентировочный контакт.

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН. И получите уникальное предложение.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавил
 Делайте покупки

РАБОТОДАТЕЛЬ
Особняки РЕНТАВИК

Рисунки
Закажите вывоз мусора с грузчиками от 2 500 Р
 Заказать услугу
[Узнать больше](#)

Рисунки
ТАЛОН ОБРАЗЕЦ
Предоставим талоны на вывоз мусора
 Получите в официальном офисе оператора. Договор от производителя с лицензией и документацией.
 Заказать услугу
[Узнать больше](#)

Рисунки
Вывоз строительного мусора контейнером, 8 м3 за 6500 Р
 от 6 500 Р
 Заказать услугу
[Узнать больше](#)



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

О здании

Состояние	Дизайнерский ремонт	Мебель	Есть
Общая площадь	1 467 м ²		

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Многоуровневая

- 🏠 Приточная вентиляция
- 🏠 Центральное кондиционирование

Онлайн-помощь

4 000 000 Р/мес.

32 720 Р за м² в год

+7 909 693-80-25

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
 📄 Документы проверены



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК



Реклама

Закажите вывоз мусора с грузчиками от 2 500 Р

🌐 [эксплатинум.рф](#)

[Узнать больше](#)

ТАЛОН ТАЛОН

Реклама

← Москва, ЦАО, р-н Басманный, у X

Все

● Чистые пруды
 ↑↓


● улица Макаренко, 6с1
 ↑↓

Добавить Сбросить


11 мин 890 м
 Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

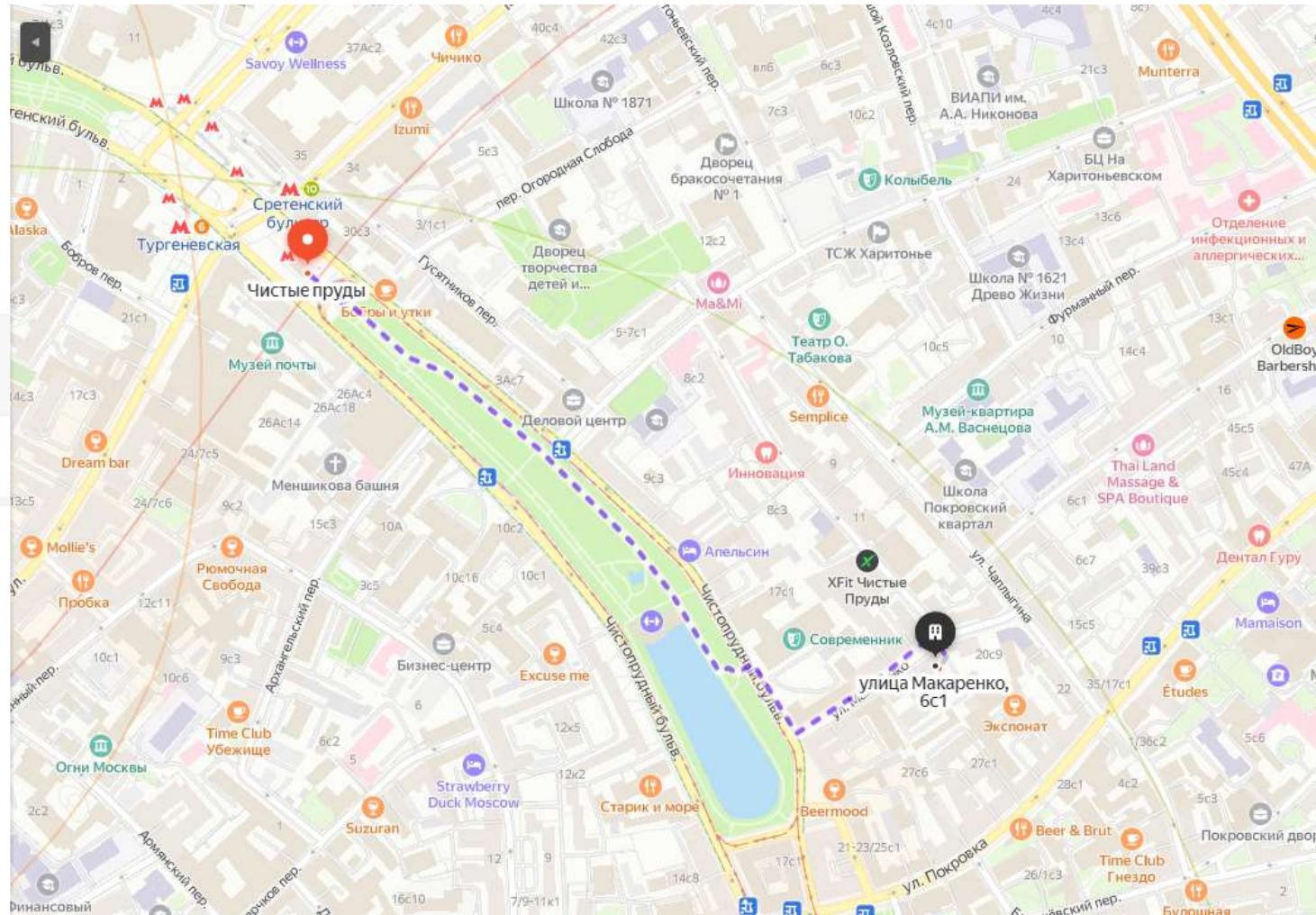
РЕКЛАМА auto.ru



1 520 000 ₺
Ford Tourneo Connect 2017



600 000 ₺
Mazda 6 2008



Объект-аналог №4.

← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/rent/commercial/265381617/ Платное


сегодня, 12:25 👁 186 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 987 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Вознесенский пер., 11С2 [На карте](#)

🟢 Тверская - 11 мин. пешком 🟣 Пушкинская - 13 мин. пешком 🟠 Арбатская - 14 мин. пешком

📌 В избранное 🔄 📄 📧 📧 📧



📷 10 фото

987 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Лот: 76471. Роман. Аренда здания общей площадью 987 кв. м. под офис, представительство, банк. Кабинетная планировка, отделка за выездом арендатора. Высококачественная отделка общих зон с применением дорогостоящих материалов. Большое количество открывающихся окон, высокие потолки, презентабельная входная группа. На мансарде организована зона руководства со своим с/у и комнатой отдыха. Объект находится в Пресненском районе Центрального административного округа (ЦАО) Москвы, Деловой район - Тверской. Удобная транспортная доступность к Тверскому бульвару, Тверской улице. Расстояние до Садового кольца - 1,1 км, до ТТК - 4,1, до МКАД - 18 км. Расстояние от ближайших станций метро "Пушкинская" и "Тверская" - 7 минут пешком. Парковка в гараже на 2 м/м+возможность организации доп. мест. Цена согласована с собственником.

2 878 750 ₪/мес. ⬇

35 000 ₪ за м² в год

+7 964 538-49-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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


Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Point Estate Commerce 🏆

Документы проверены

РИЕЛТОР

 **Роман Амелин**

Реклама

Закажите вывоз мусора

Служба вывоза мусора в Москве и МО. Работаем круглосуточно. Более 50 машин в парке.

экоплатинум.рф

Узнать больше

Реклама

Вывоз строительного мусора контейнером. 8 м3 за 6500 ₪

от 6 500 ₪

trash-hunter.ru

Узнать больше

ТАЛОН

ОБРАЗЕЦ

Реклама

Предоставим талоны



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


О здании

Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	987 м ²
-----------	----------------	---------------	--------------------

2 878 750 ₪/мес.

35 000 ₪ за м² в год

+7 964 538-49-74

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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


[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Point Estate Commerce

[📄 Документы проверены](#)


← Москва, ЦАО, р-н Пресненский 🔍 ✕



 Все


● Охотный ряд

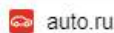
● Вознесенский переулок, 11с2


Добавить Сбросить

13 мин 1,06 км
 2 лестницы
[Маршрут в панорамах](#) Исправить

16 мин 1,35 км
 4 лестницы

 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА 


600 000 ₽

