

ОТЧЕТ № АБ-236-24 ОТ 21.06.2024

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике.....	5
1.4. Основные факты и выводы.....	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.....	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	15
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	16
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	22
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	22
4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции.....	22
4.1.2. Анализ политической ситуации по итогам 2023 г.	22
4.1.3. О текущей ситуации в Российской экономике.....	25
4.1.4. Доходы населения	27
4.1.5. Динамика промышленного производства	27
4.1.6. Инфляция.....	28
4.1.7. Основные выводы.....	30
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2023 г.	31
4.3.1. Общая ситуация на рынке.....	31
4.3.2. Предложение.....	31
4.3.3. Вакантность	33
4.3.4. Субаренда	33
4.3.5. Спрос	34
4.3.6. Гибкие офисы.....	35
4.3.7. Коммерческие условия.....	35
4.3.8. Прогноз.....	38
4.3.9. Прогноз.....	38
Итоги для вывода.....	38
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты	38
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	39
4.1. Выводы по анализу рынка.....	42
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	45
6.1. Понятие справедливой стоимости.....	45
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	45
6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	46
6.3.1. Затратный подход.....	46
6.3.2. Сравнительный подход	49
6.3.3. Доходный подход	51
6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	52
6.5. Этапы проведения оценки.....	53
6.6. Выбор подходов к оценке.....	53
6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	55

6.7.1. Выбор аналогов.....	55
6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	56
6.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	57
6.7.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	60
6.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	62
6.8.1. Определение потенциального валового дохода	62
6.8.2. Определение действительного валового дохода	67
6.8.3. Расчет чистого операционного дохода.....	67
6.8.4. Определение коэффициента капитализации	68
6.8.5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода.....	69
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	70
7.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.....	72
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	73
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
Вид стоимости:	Справедливая
Предпосылки стоимости:	Справедливая стоимость: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки «21» июня 2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	«21» июня 2024 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «21» июня 2024 г.
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Отсутствует
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	См. Раздел 2
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе 2 экз. В форме электронного документа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)» от 14.04.2022 г.; 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» от 14.04.2022 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» от 14.04.2022 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» от 14.04.2022 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» от 14.04.2022 г.; 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.; 7. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»; 8. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; 9. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; 10. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Обоснование применения стандартов оценки:	<p>Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №I-III, V-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»</p>

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1B
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1B
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Сертификат к Договору № 103/23/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от «21» сентября 2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2023 г. по «02» октября 2024 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Сертификат к Договору № 106/23/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от «21» сентября 2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2023 г. по «02» октября 2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.

Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №95558. 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:	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» (ОГРН: 1027706025885, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 30.12.2002 г.) ИНН: 7706285907, КПП: 770601001
Место нахождения Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Почтовый адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 3010181060000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
-----------------------	--

Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра
Дата составления Отчета:	«21» июня 2024 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 №15 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» июня 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Определение справедливой стоимости имущества для целей составления отчетности ЗПИФ рентный "Экорент" под управлением ООО УК «МЕТРОПОЛЬ» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (с учетом НДС (20%)):	497 318 009 (Четыреста девяносто семь миллионов триста восемнадцать тысяч девять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (20%)):	463 249 124 (Четыреста шестьдесят три миллиона двести сорок девять тысяч сто двадцать четыре) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (с учетом НДС (20%)):	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%)):	480 283 567 (Четыреста восемьдесят миллионов двести восемьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят семь) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)):	400 236 305 (Четыреста миллионов двести тридцать шесть тысяч триста пять) руб.

А. В. Вусов

Оценщик



Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»



РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<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
4	Бухгалтерская информация	Отсутствует

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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

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

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

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

¹ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный¹ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки²

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

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

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

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

Численность населения по состоянию на 2020 год составляет примерно 128 тыс. чел.

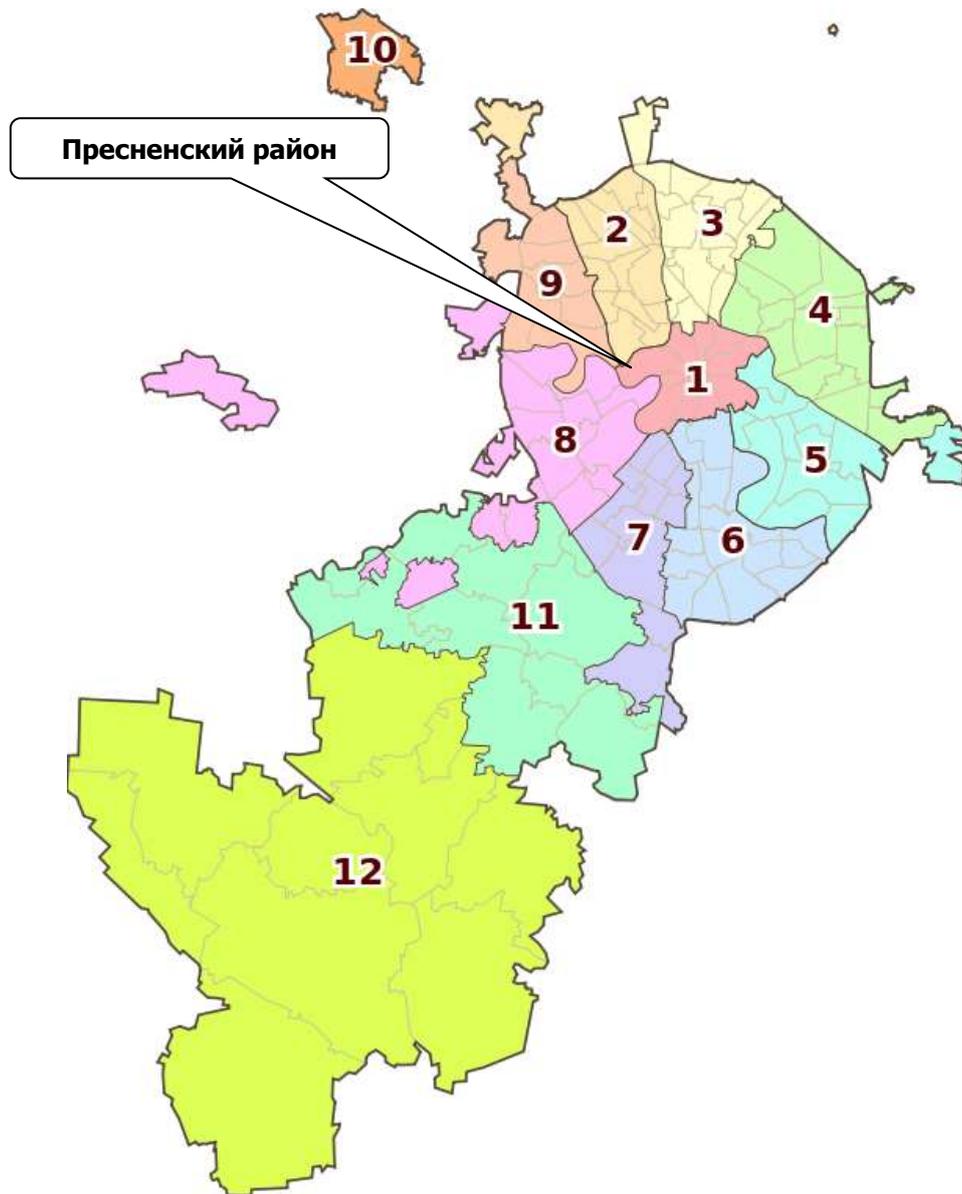
Наиболее крупные предприятия района:

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

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

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

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

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

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы


Источник: www.yandex.ru/maps/

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и административная застройка
Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Транспортная и пешеходная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов по улице Моховая. Ближайшая к Объекту оценки станция метрополитена: «Библиотека им. Ленина» – 100 м
Близость к основным транспортным магистралям	Объект оценки расположен непосредственно на ул. Моховая, имея доступ к основным транспортным магистралям
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
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 № 12 к договору № 9 от 14 сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющие собой нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.

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

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
Общая площадь, кв. м	1 707,6
Вид права	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Правоустанавливающие документы ³	<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
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание
Тип помещения объекта оценки	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Нежилое здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет

³ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Наименование	Характеристика
Общее техническое состояние	Согласно предоставленным фотографиям, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	1 707,6
Фундамент	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин
Электроснабжение	+
Отопление	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Вентиляция	+
Внутренняя отделка помещений	Типовой ремонт

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



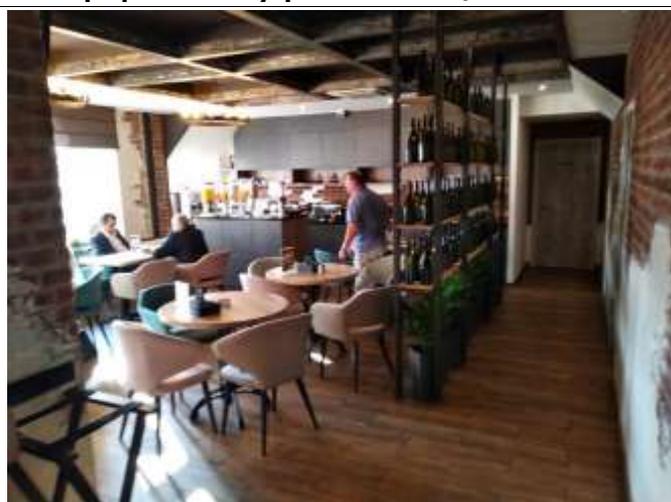
Фотография 3.5. Внутренние помещения



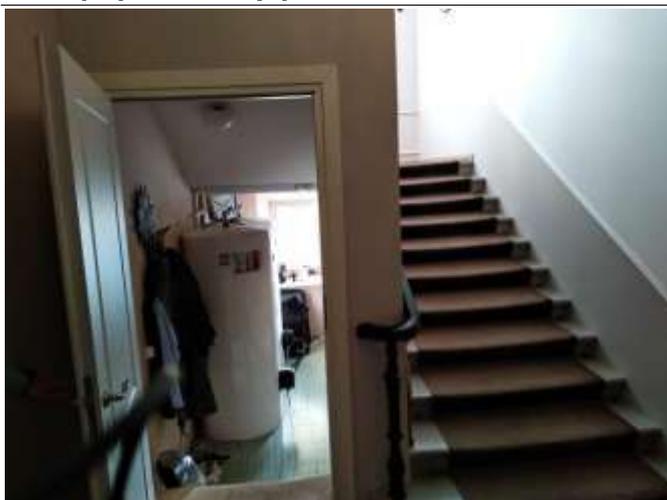
Фотография 3.6. Внутренние помещения



Фотография 3.7. Внутренние помещения



Фотография 3.8. Внутренние помещения



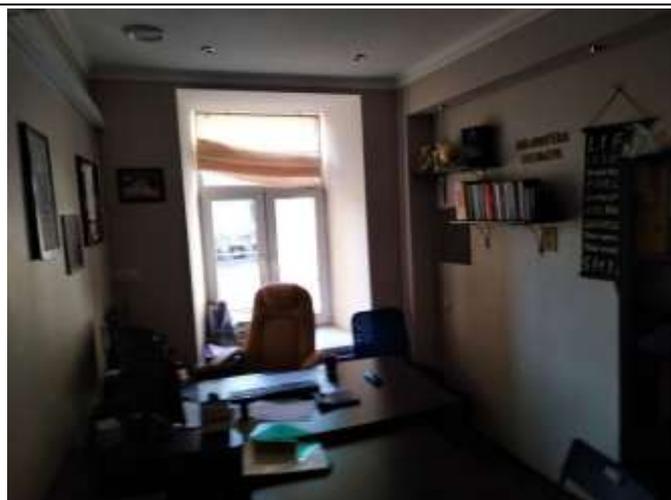
Фотография 3.9. Внутренние помещения



Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



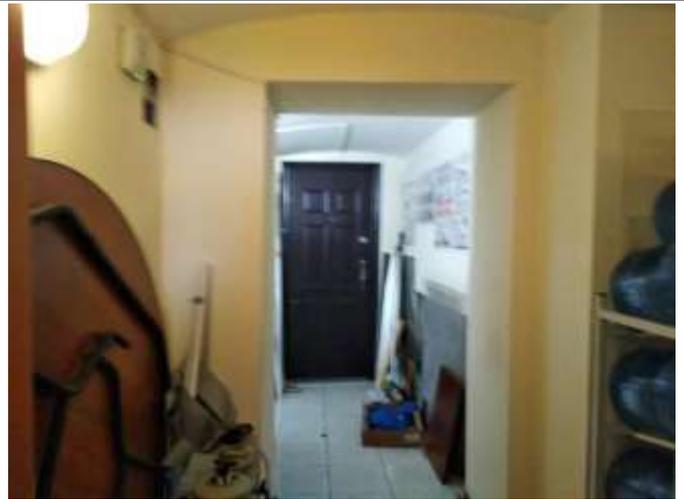
Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



Фотография 3.19. Внутренние помещения



Фотография 3.20. Внутренние помещения



Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



Фотография 3.23. Внутренние помещения



Фотография 3.24. Внутренние помещения



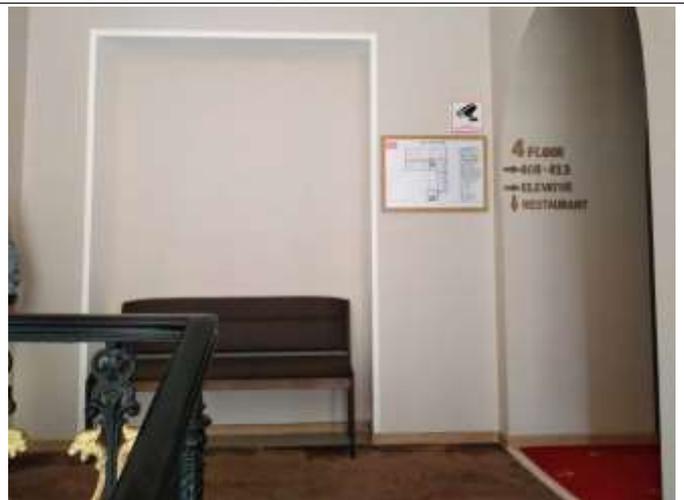
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



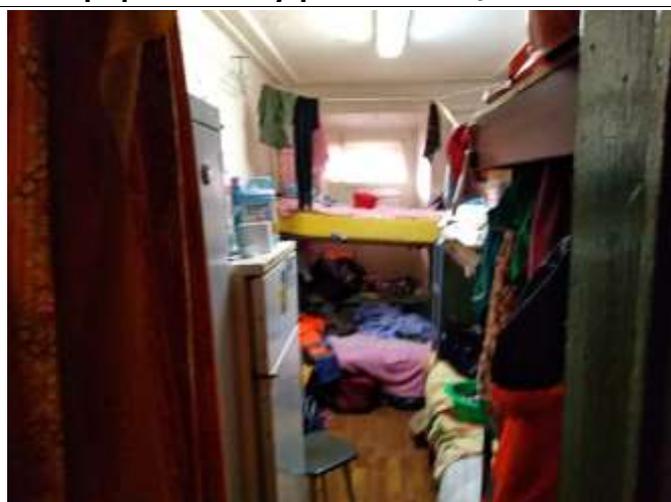
Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции⁴

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

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

4.1.2. Анализ политической ситуации по итогам 2023 г.⁵

В прошедшем году российская дипслужба реализовывала внешнеполитический курс, определяемый Президентом В.В.Путиным, в реалиях обострившегося противостояния с «коллективным Западом». Главными задачами были политико-дипломатическое сопровождение специальной военной операции и расширение сотрудничества со странами и объединениями Мирового большинства.

Важным итогом стало обновление доктринальной основы внешнеполитической деятельности: 31 марта Президентом России была утверждена новая редакция Концепции внешней политики Российской Федерации. В документе, в частности, сформулирована установка на содействие формированию более справедливого и устойчивого мироустройства, основанного на принципах международного права и сотрудничества государств.

Россия качественно нарастила усилия по развитию отношений со странами ближнего зарубежья, АТР, Ближнего Востока, Африки и Латинской Америки.

Многосторонние мероприятия высшего и высокого уровня по линии ООН, БРИКС, «Группы двадцати», форума АТЭС и механизма Восточноазиатских саммитов подтвердили широкую заинтересованность этой группы государств в проведении самостоятельной внешней политики, их готовность учитывать интересы России.

Значительно продвинулось интеграционное сотрудничество с Белоруссией. Дан старт разработке межгосударственного договора о гарантиях безопасности и концепции безопасности Союзного государства. Согласованы «Основные направления реализации положений Договора о создании Союзного государства на 2024-2026 гг.». Ратифицировано межправительственное соглашение о взаимном признании виз. Крупным совместным достижением стал ввод в эксплуатацию Белорусской АЭС.

В условиях геополитической турбулентности тест на стрессоустойчивость успешно прошли интеграционные объединения с участием России на пространстве Евразии.

При председательстве России в Евразийском экономическом союзе принята декларация о дальнейшем развитии экономических процессов в рамках ЕАЭС до 2030 и 2045 гг. «Евразийский экономический путь». Подписано соглашение о свободной торговле между ЕАЭС и Ираном, а также меморандум о взаимодействии с Мьянмой.

⁴ Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

⁵ https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1923985/

Общие подходы стран Организации Договора о коллективной безопасности зафиксированы в совместных заявлениях министров иностранных дел по проблематике региональной безопасности в Евразии, ситуации в Афганистане, предотвращению гонки вооружений в космическом пространстве. Создана правовая основа для подключения ОДКБ к миротворческой деятельности ООН. При белорусском председательстве в ОДКБ на международной конференции высокого уровня в Минске начато обсуждение проблематики евразийской архитектуры безопасности (октябрь).

Весьма продуктивным было взаимодействие в Содружестве независимых государств. На саммите СНГ в Бишкеке (октябрь) принято заявление о международных отношениях в многополярном мире. Подписано соглашение о свободной торговле услугами, учреждении, деятельности и осуществлении инвестиций. Начата работа Комиссии СНГ по правам человека и Комиссии уполномоченных по правам ребенка государств-участников СНГ. Подписан Договор об учреждении Международной организации по русскому языку. В целях расширения внешних связей Содружества учреждены статусы наблюдателя при СНГ и партнера СНГ.

Импульс отношениям с государствами Центральной Азии придала очередная встреча министров иностранных дел в формате «Россия - центральноазиатская пятерка» в Самарканде (апрель). Президентами России, Казахстана и Узбекистана дан старт транспортировке российского природного газа через территорию Казахстана потребителям в Узбекистане (октябрь).

Россия содействовала процессу армяно-азербайджанской нормализации с опорой на трехсторонние договоренности лидеров. Отменен визовый режим краткосрочных поездок граждан Грузии в Россию и возобновлено прямое авиасообщение между нашими странами. Успешно проведена первая встреча министров иностранных дел стран-участниц консультативной региональной платформы «три + три» (Тегеран, октябрь) – перспективного механизма сотрудничества и поддержания стабильности на Южном Кавказе.

Беспрецедентного уровня достигли российско-китайские отношения. Свой первый зарубежный визит после переизбрания на пост Председателя КНР Си Цзиньпин совершил в Россию (март). Президент России В.В.Путин посетил Китай в рамках своего участия в третьем Международном форуме «Один пояс, один путь» (октябрь). Двусторонний товарооборот вновь превысил рекордную планку (свыше 230 млрд долл.). Во взаимных расчетах доля рубля и юаня составила порядка 80%. Российско-китайская связка играла стабилизирующую роль на мировой арене, внося существенный вклад в демократизацию всей системы международных отношений.

Поддерживали интенсивный политический диалог с Индией, в том числе с учетом председательства этой страны в ШОС и «Группе двадцати», подкрепляя российско-индийское особо привилегированное стратегическое партнерство. Свидетельством поступательного развития взаимодействия с Нью-Дели стал рост товарооборота, превысившего 54 млрд долл.

Встреча Президента России В.В.Путина с Председателем Государственных дел Корейской Народно-Демократической Республики Ким Чен Ыном на космодроме «Восточный» (сентябрь) вывела на новый уровень российско-корейские отношения.

Осуществлены важные совместные шаги по развитию российско-иранских отношений: в частности, подписано соглашение о строительстве железной дороги «Решт-Астара» (май), министрами иностранных дел подписана Декларация о путях и средствах противодействия, смягчения и компенсирования негативных последствий односторонних мер (декабрь).

С запуском механизма регулярного диалога на уровне министров иностранных дел (Москва, декабрь) получило ускорение сотрудничество прикаспийских государств.

Отношения с Турцией вышли на стратегический уровень в сфере мирного атома: в частности, начаты поставки российского ядерного топлива на АЭС «Аккую».

Россия существенно укрепила свои позиции на Ближнем Востоке. Новое качество приобрели отношения со странами Совета сотрудничества арабских государств Залива, прежде всего, с Объединенными Арабскими Эмиратами и Саудовской Аравией, в том числе в вопросах стабилизации глобального нефтяного рынка по линии ОПЕК+. Развитие получили отношения с Лигой арабских государств: в Марокко состоялась 6-я сессия Российско-Арабского форума сотрудничества на уровне министров иностранных дел (декабрь).

Прошедший в Санкт-Петербурге второй Саммит Россия-Африка стал кульминацией совместных усилий по существенному оживлению связей на этом перспективном направлении внешней политики (июль).

Достиженные на высшем уровне договоренности определили приоритеты сотрудничества со странами и объединениями Африканского континента на долгосрочную перспективу.

Расширение традиционно партнерских отношений со странами Латинской Америки и Карибского бассейна было центральным элементом повестки дня успешно развивающегося политического диалога с государствами региона на высшем и высоком уровне. Важной вехой стало проведение в Москве Международной парламентской конференции «Россия – Латинская Америка» (октябрь).

Свидетельством прочных связей с Ассоциацией государств Юго-Восточной Азии стало заявление глав внешнеполитических ведомств по случаю 5-летнего юбилея стратегического партнерства между Россией и АСЕАН. Проведена первая трехсторонняя встреча министров иностранных дел России, Китая и Индонезии (Джакарта, июль).

Этапным событием в развитии БРИКС стало решение Йоханнесбургского саммита (август) о расширении членского состава объединения с 1 января 2024 года путем приглашения Аргентины, Египта, Ирана, ОАЭ, Саудовской Аравии и Эфиопии.

Возросло влияние на мировые и евразийские процессы Шанхайской организации сотрудничества: в уходящем году полноправным членом ШОС стал Иран, был открыт путь к обретению членства Белоруссией.

В отношениях с недружественными государствами Россия проводила принципиальную линию, направленную на создание условий для их отказа от враждебной политики. С этой целью предпринимались меры по развенчанию продвигаемой США и Евросоюзом концепции «порядка, основанного на правилах». В рамках ООН, ОБСЕ и других многосторонних объединений Россия выступала за мирное развитие всех государств на основе принципов суверенного равенства и неделимости безопасности. Планы по международной изоляции России были сорваны. При этом сохранялись возможности диалога и прагматичного сотрудничества с Западом на основе равноправия и уважения интересов друг друга.

В свете откровенно антироссийской политики и недоговороспособности США, продолжавшейся экспансии НАТО и ЕС на восток и создания новых угроз безопасности России было приостановлено действие договора о мерах по дальнейшему сокращению и ограничению стратегических наступательных вооружений (февраль), прекращено участие в договоре об обычных вооруженных силах в Европе (ноябрь), отозвана ратификация договора о всеобъемлющем запрещении ядерных испытаний (ноябрь). Россия вышла из Совета Баренцева/Евроарктического региона (сентябрь) в ответ на действия западных стран, заблокировавших его работу и не подтвердивших готовность к передаче России функций председателя организации. В виду отсутствия прогресса в выполнении меморандума между Россией и ООН о нормализации экспорта российской сельхозпродукции и удобрений приостановлено участие в «черноморской инициативе» по вывозу украинского продовольствия (июль).

Важной вехой в гуманитарной сфере стало учреждение Международного движения русофилов, объединенных общими симпатиями к России, интересом к русской культуре и языку (март).

В Список всемирного наследия ЮНЕСКО включены Астрономические обсерватории Казанского федерального университета. Великий Новгород вошел в «Сеть творческих городов ЮНЕСКО» (ноябрь).

До 30 тыс. бюджетных мест увеличена квота на обучение иностранных граждан в российских вузах. 206 тыс. книг и учебников на русском языке переданы в образовательные организации 23 стран.

Состоялась всемирная конференция на тему традиционных ценностей (ноябрь), пять региональных и более 70 страновых конференций, другие мероприятия в рамках взаимодействия с движением российских соотечественников.

В сфере чрезвычайного реагирования проведены комплексные операции по эвакуации граждан России и ряда других стран из Судана (апрель) и сектора Газа (ноябрь-декабрь), обеспечена поставка палестинцам более 390 тонн российской гуманитарной помощи.

С августа начала функционировать система выдачи единых электронных виз для въезда в Россию граждан 55 стран мира. За пять месяцев ею воспользовались более 120 тыс. человек.

В июле открыто генеральное консульство Российской Федерации на острове Пхукет (Таиланд), в декабре – посольство Российской Федерации в Буркина-Фасо, возобновило деятельность Посольство России в Ливии (июнь).

4.1.3. О текущей ситуации в Российской экономике⁶

По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

⁶https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.html

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Таблица 4.1. Показатели деловой активности (экономическая активность)

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	нов.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	6,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	8,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	6,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 ²	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	58,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ³	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата рублей	70 969 ²	-	-	73 383	73 630	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 365	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ¹	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,8	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 ⁴	5,0 ⁴	2,0 ⁴	-0,6 ⁴	1,1 ⁴	-3,6 ⁴	-1,8 ⁴	2,0 ⁴	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ⁴	5,2 ⁴	4,4 ⁴	-1,0 ⁴	-0,1 ⁴	-4,2 ⁴	-0,7 ⁴	1,4 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,8	-0,5	-0,4	0,8
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.4. Доходы населения⁷

Рост реальных располагаемых доходов населения РФ в IV квартале 2023 года составил 8,0% в годовом сравнении, говорится в докладе Росстата за 2023 год.

В III квартале 2023 года доходы выросли на 3,3%, во II квартале - на 5,2%, в I квартале - 4,4%. В целом за 2023 год Росстат оценил рост реальных располагаемых доходов населения на уровне 5,4%.

Как сообщалось, по данным Росстата, в 2022 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 1% после роста на 3,2% в 2021 году.

Минэкономразвития РФ прогнозирует (оценка от сентября) рост реальных располагаемых доходов населения РФ в 2024-2026 гг. на 2,6-2,7% в год.

4.1.5. Динамика промышленного производства⁸

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,0%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,2% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,0%.

Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

⁷ <https://www.interfax.ru/business/945029>

⁸ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.html

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

Таблица 4.2. Показатели промышленного производства в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табакные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,8	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6
химический комплекс	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,6	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,6	11,6
машиностроительный комплекс	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,8	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4	12,6

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.6. Инфляция⁹

Потребительские цены в России выросли на 7,42% в декабре 2023 года к декабрю 2022-го, следует из информации Росстата. В среднем за год инфляция составила 5,87%.

В сентябрьской версии макропрогноза Минэкономразвития оценивало, что инфляция в декабре 2023 года достигнет 7,5% в годовом выражении. Банк России, в свою очередь, в октябре ожидал, что инфляция в 2023 году будет находиться вблизи верхней границы прогнозного диапазона 7–7,5%. Однако в декабре президент

⁹ <https://www.rbc.ru/economics/12/01/2024/65a11bf79a794761d5dd8d9a>

Владимир Путин предупреждал, что показатель может превысить прогнозные значения. «К сожалению, у нас подросла инфляция. Это так. К концу года ожидается 7,5%, чуть, может быть, больше — к 8%», — сказал Путин.

Причины высокой инфляции 2023 года

Четвертый год подряд инфляция в России на конец года превышает целевой ориентир Банка России (4%).

Месячная инфляция (декабрь к ноябрю) составила 0,73%, замедлившись по сравнению с ноябрьским значением в 1,11%. Базовая инфляция (исключает волатильные компоненты — плодоовощную продукцию, ряд алкогольных напитков, топливо) в декабре за год сложилась на уровне 6,83%.

К существенному ускорению инфляции во втором полугодии 2023 года привело сочетание быстрого восстановления экономики и жесткости рынка труда, отразившееся в рекордно низкой безработице, писал Альфа-банк в декабрьском обзоре. «Скачок инфляции, судя по всему, связан скорее с очень сильным давлением издержек на российских производителей, чем с опережающей ожидания динамикой спроса», — отмечали его аналитики.

Они уточняли, что на поведение компаний влияет рост оплаты труда: особенно сильно наращивают зарплаты компании обрабатывающей промышленности и машиностроения, где нужнее высококвалифицированный труд. За последний год уровень безработицы несколько раз побил исторический минимум, достигнутый впервые еще в начале года. В декабре Путин заявлял, что безработица составила 2,9%, назвав это «хорошим интегрированным показателем состояния экономики». По последним данным Росстата, в январе—октябре 2023 года реальные заработные платы в России увеличились на 7,7%.

Лидеры подорожания

Цены на плодоовощную продукцию за год увеличились на 24,19%, на продовольственные товары — на 8,16%, непродовольственные — 5,96%. Услуги подорожали на 8,33%.

Среди отдельных товаров и услуг, выделенных Росстатом, наибольший рост цен продемонстрировали яйца куриные — за год они подорожали на 61,35%. Это рекорд для данного товара за весь период доступной статистики (с 2002 года). Для сравнения: в 2022 году яйца подешевели на 6,5%, а предыдущий рекорд был поставлен в 2013 году (плюс 28,8%).

Розничные цены на яйца увеличиваются с октября 2023 года. Как пояснял Путин, это произошло из-за роста доходов населения и увеличения спроса. Власти, в свою очередь, «вовремя не сориентировались», «чтобы открыть импорт, не подумали», заявлял он. Аналитики не называли одной конкретной причины, стоящей за ростом цен на яйца, но отмечали также проблемы на стороне предложения (в частности, удорожание упаковки, логистики, витаминов для кур).

В лидерах по темпу роста цен также оказались куры охлажденные и мороженые — за год они подорожали на 27,8%, следует из данных Росстата. Впрочем, по сравнению с ноябрем в декабре цены на них снизились на 1,9%. Мясо и птица в целом за год подорожали на 16,2%, сахар-песок — на 10,8%, рыба мороженая — на 9,2%. Снижение цен фиксировалось на макаронные изделия (минус 3,8% за год), крупы и бобовые (минус 2,4%), подсолнечное масло (минус 1,4%).

Из непродовольственных товаров сильнее всего выросли цены на медикаменты — на 7,9%, а также на табачные изделия (плюс 7%) и бензин автомобильный (плюс 7,2%), следует из данных Росстата. А единственной подешевевшей категорией из приведенных Росстатом стали телерадиотовары (минус 6,2%).

Среди услуг за последний год значительно больше всего подорожали зарубежные поездки (плюс 24,8%), услуги пассажирского транспорта (плюс 15,7%, в частности городского пассажирского — на 14,2%), взносы на капитальный ремонт (плюс 11,8%), Услуги гостиниц и прочих мест проживания увеличились в цене на 9,1%, почтовой связи — на 8,7%. В то же время снизились цены на страхование (на 1,1%) и на холодное водоснабжение (на 0,03%).

Перспективы 2024 года

Инфляция оказалась немного ниже ожиданий благодаря особенностям базы (тарифы индексировались в декабре 2022-го вместо лета 2023 года, поэтому они не попали в расчет годовой инфляции), а также некоторым нерыночным действиям правительства — например, временному запрету на экспорт топлива

(действовал с 21 сентября по 17 ноября. — РБК), полагает главный макроэкономист УК «Ингосстрах-Инвестиции» Антон Прокудин.

Инфляция на уровне 7,42% — это «нормальный, средненький результат», считает заведующий лабораторией финансовых исследований Института Гайдара Алексей Ведев. «7,42 или 8% — разница на уровне статистической погрешности», — указал он. По словам эксперта, основной причиной того, что инфляция не выросла до 8%, стал тот факт, что перед Новым годом остановилась девальвация рубля и это стабилизировало цены на импорт.

Пик годовой инфляции будет пройден во втором квартале 2024 года, полагает Прокудин. И хотя его уровень будет снижен благодаря массированной продаже валюты ЦБ (это снизит валютный курс и цены импортных товаров), он окажется выше 10%, прогнозирует эксперт. Ранее о том, что пик роста цен придется на весну 2024 года, говорила глава ЦБ Эльвира Набиуллина. Согласно действующему прогнозу ЦБ от конца октября, в 2024 году инфляция составит 4–4,5%. Чтобы вернуть инфляцию к цели, ЦБ в 2023 году повысил ставку до 16% (в начале 2023-го находилась на уровне 7,5%).

Выход на пик по инфляции зависит от баланса доходов и расходов населения, и вряд ли в ближайшее время стоит ожидать роста реальных располагаемых доходов, говорит Ведев. «Скорее всего, мы сейчас видим пик», — полагает эксперт.

На следующий год макроэкономист выделил два базовых сценария. «В случае консолидации бюджета, то есть если будут зажимать расходы, произойдет замедление темпов роста цен, но не ниже уровня 5%. Если дефицит бюджета составит 3 трлн руб., то есть больше 1,5% ВВП, инфляция останется в диапазоне 7–8%», — прогнозирует Ведев.

Заметное замедление текущих темпов роста цен (месяц к месяцу) произойдет уже с начала 2024 года, однако снижение инфляции в годовом выражении к цели ЦБ в 4% «займет достаточно много времени», ожидают в «Ренессанс Капитале». Там отмечают, что возможными препятствиями на пути к цели могут быть факторы со стороны предложения, включая ускоренную индексацию регулируемых тарифов ЖКХ (около 10% в июле, что может внести дополнительно до 1 п.п. в инфляцию при прочих равных) и наметившийся рост цен производителей.

Что касается роста зарплат, этот фактор был значимым для инфляции в 2023 году, но его действие будет угасать в 2024-м по мере замедления роста реальных доходов, считают в «Ренессанс Капитале».

По прогнозу Минэкономразвития, к концу 2024 года инфляция замедлится до 4,5%.

4.1.7. Основные выводы

- После начала военной операции в Украине (24.02.2022 г.), против России и различных секторов ее экономики были введены санкции. Они также затронули промышленность, авиасообщение, торговлю сферу спорта и культуры и другие сферы.
- По оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г.;
- Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности — на +4,2%.;
- Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г;
- Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г);
- В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г;
- Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%;
- По данным Росстата, в среднем за год инфляция составила 5,87%.

4.2. 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 офисной недвижимости. Исполнитель проанализировал открытые источники с подготовленными аналитическими отчетами по коммерческой недвижимости.

4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2023 г.¹⁰

4.3.1. Общая ситуация на рынке

«Мы видим возросшую активность на рынке, высокий спрос демонстрируют крупные государственные и промышленные компании. Запросы таких компаний на качественные офисы удалось удовлетворить за счет высвободившихся помещений в связи с уходом иностранных арендаторов из России и увеличением количества вакантных площадей. Однако такая ситуация, вероятнее всего, не продолжится в ближайшие периоды. В настоящее время практически не строятся новые объекты с потенциальной возможностью сдачи их в аренду, а будущие проекты с такой стратегией занимают менее трети от общего проектного объема на 2023–2025 годы – всего 29,7%», – директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.3. Основные показатели¹¹

Показатель		2022	1-3 кв. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 926	18 113
в том числе:	Класс А	5 310	5 473
	Класс В	12 616	12 640
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		587,4	187,4
в том числе:	Класс А	259,20	163,4
	Класс В	81,6	24,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	12,5
	Класс В	7,4	7,1
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹²	Класс А ¹³	26 004	26 430
	Класс В	17 581	18 087
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	7 700	7 900
	Класс В	5 600	5 600

Источник: данные компании Knight Frank

4.3.2. Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам III квартала составил более 18,1 миллионов квадратных метров, из них 5,5 млн кв.м. относятся к классу А, а 12,6 млн кв.м. – к классу В.

В III квартале 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 82 708 кв.м. Крупнейшими объектами среди них являются БП «Останкино», фаза II (34 710 кв.м.), кластер «Образовательный» инновационного центра МГУ (15 000 кв.м.), «Алкон III» (10 500 кв.м.). Таким образом, совокупный объем введенных объектов за девять месяцев составил 187 391 кв.м. При этом практически все объекты реализованы полностью или частично и значительно не увеличили долю свободных офисов.

В 2023 году к вводу планируется более 440 000 квадратных метров офисной недвижимости, 80% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате

¹⁰ Источник информации: <https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

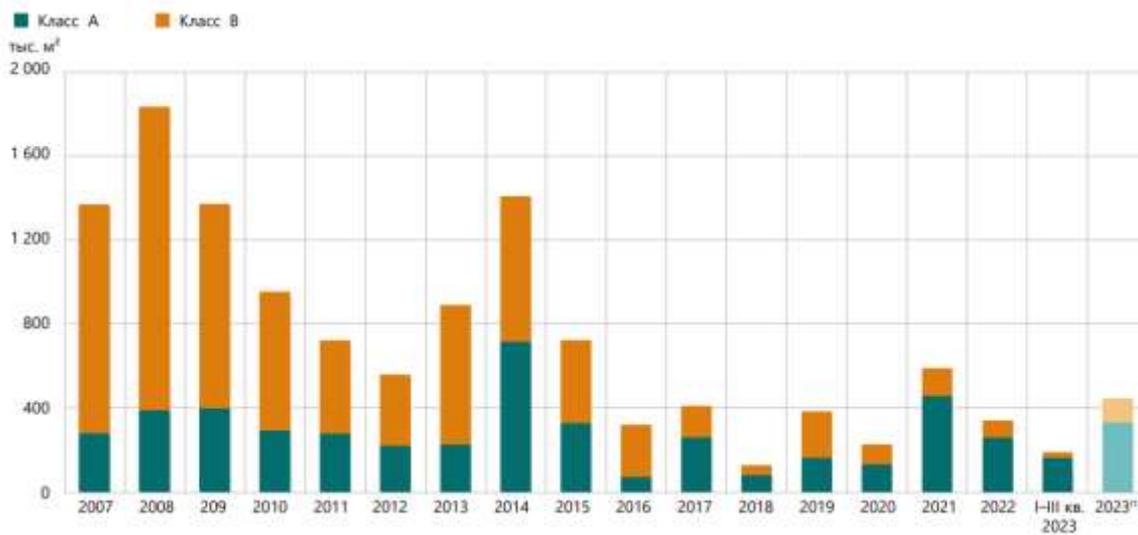
¹¹ По сравнению с IV кварталом 2022.

¹² Без учета операционных расходов и НДС (20%).

¹³ 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

продажи (70%), объем площадей BTS-проектов составит 16%, а помещения, предлагаемые в формате аренды, – 14%.

График 4.1. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



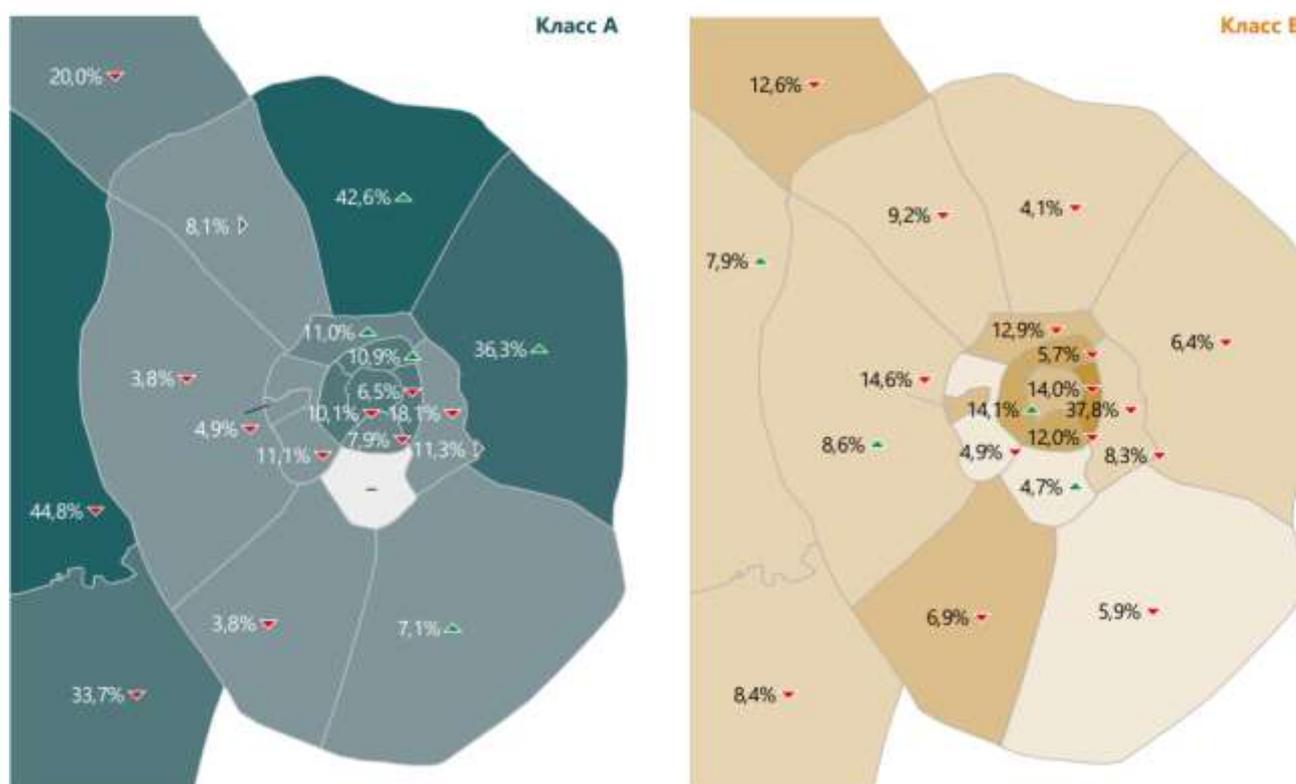
Источник: данные компании Knight Frank

График 4.2. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию (тыс. кв. м), чистого поглощения (тыс. кв. м) и уровня вакантных площадей (%)



Источник: данные компании Knight Frank

Рисунок 4.3. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

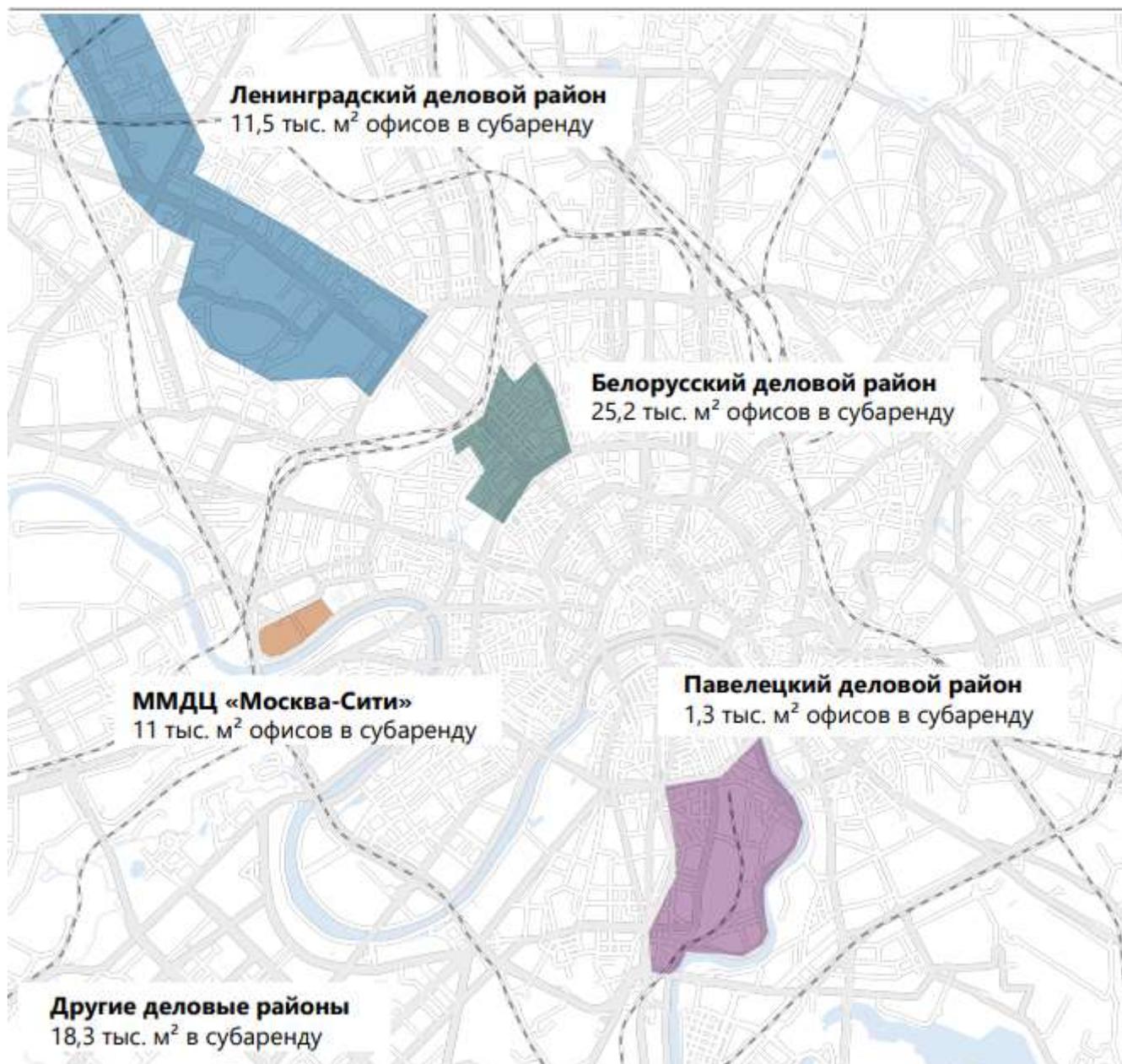
4.3.3. Вакантность

Впервые с 2021 года зафиксировано квартальное снижение доли вакантных помещений более чем на 0,5 п. п. В классе А этот показатель снизился на 0,7 п. п. и составил 12,5%, а в классе В – на 0,7 п. п. (до 7,1%). Тем не менее общая вакантность офисных помещений сократилась до 8,7%, на рынке остаются свободными более 680 000 квадратных метров офисных площадей класса А и более 900 000 – класса В.

4.3.4. Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. кв.м., по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. кв.м. На III кв. 2023 года объем таких офисов сократился и составил 67,4 тыс. кв.м. Такой тип вакантных помещений составляет 4% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

Рисунок 4.4. Деловые районы Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

4.3.5. Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за июль – сентябрь оказался положительным и составил 202 102 кв.м. Квартальные значения с показателем более 200 000 кв.м. последний раз были зафиксированы в 2021 году.

При этом в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. кв.м.), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. кв.м. благодаря высокой активности на рынке офисов: реализовывались здания/блоки больших размеров. Совокупный показатель за январь – сентябрь составил более 237 тыс. кв.м.

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями, не добавившими новой вакантности в рынок, а также высокий уровень спроса вывели чистое поглощение в положительные значения.

С января по сентябрь 2023 года значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании производственного сектора (25,5%), компании ТМТ-сектора (технологий, медиа и телекоммуникаций: на них

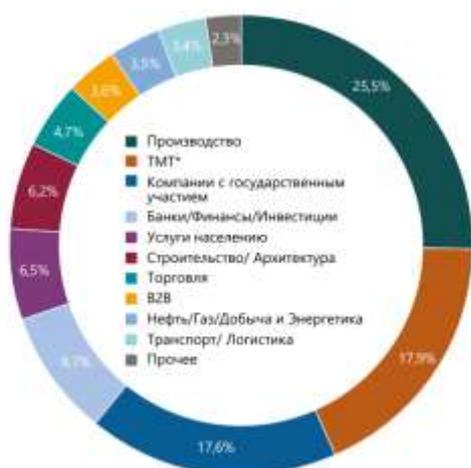
пришлось 17,9%), а также компании с участием государственного капитала (17,6%). Год назад компании производственного и ТМТ-сектора также лидировали в структуре спроса, при этом доля компаний с участием госкапитала составляла всего 8,3%.

Таблица 4.4. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве II кв. 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Университет Тинькофф	14 249	Аренда	Ducat Place II
Конфиденциально	9 583	Аренда	Легион II
Ренессанс Страхование	9 507	Аренда	Крылатские Холмы
Экспо Банк	5 552	Аренда	Риверсайд Тауэрс
ГАП Ресурс	4 997	Продажа	Довженко ул., 5

Источник: данные компании Knight Frank

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



Источник: данные компании Knight Frank

4.3.6. Гибкие офисы

На конец III кв. 2023 года объем открытых гибких офисов в Москве составил 360 тыс. кв.м., совокупно площадки предоставляют 52,8 тыс. рабочих мест. За девять месяцев 2023 года в Москве было открыто семь новых локаций общей площадью около 30 тыс. кв.м., предлагающих в аренду более 4,0 тыс. рабочих мест. Большая часть открытых гибких пространств на конец июня 2023 года – это площадки сетевых операторов (94% по объему запущенных площадок).

По итогам III кв. 2023 года вакантность гибких офисов составила 17%. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 36 211 руб./рабочее место/ мес. (включая НДС). Во II полугодии 2022 года был зафиксирован пик вакантности гибких офисов – 37%, при этом сейчас показатель снизился и находится на значениях ниже уровня февраля 2022 года.

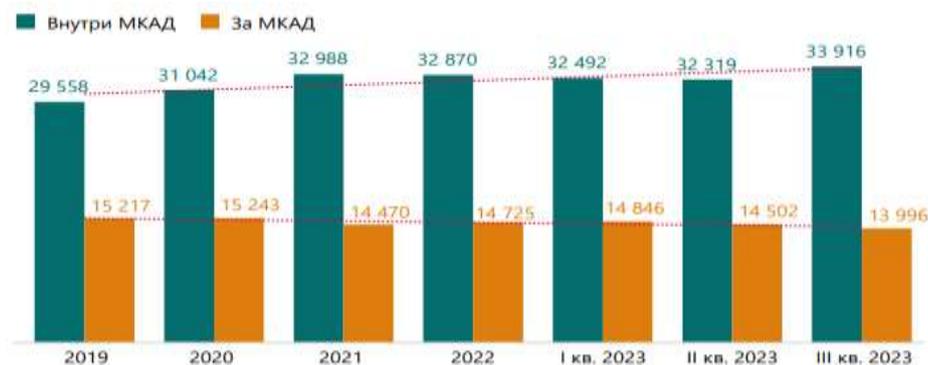
4.3.7. Коммерческие условия

В III квартале 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,2% и составила 26 430 руб./кв.м./год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В она выросла на 3,9% и составила 18 087 руб./кв.м./год. Рост ставок связан с курсовой разницей, а также с фактом «вымывания»

менее дорогого предложения: качественное предложение по более низкой цене быстрее реализуется, а предложения по более высокой цене остаются на рынке, что влияет на средневзвешенный показатель.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также выросла и на конец сентября составила 43 653 руб./кв.м./год, что оказалось на 4,7% выше ставки конца I пол. 2023 года.

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



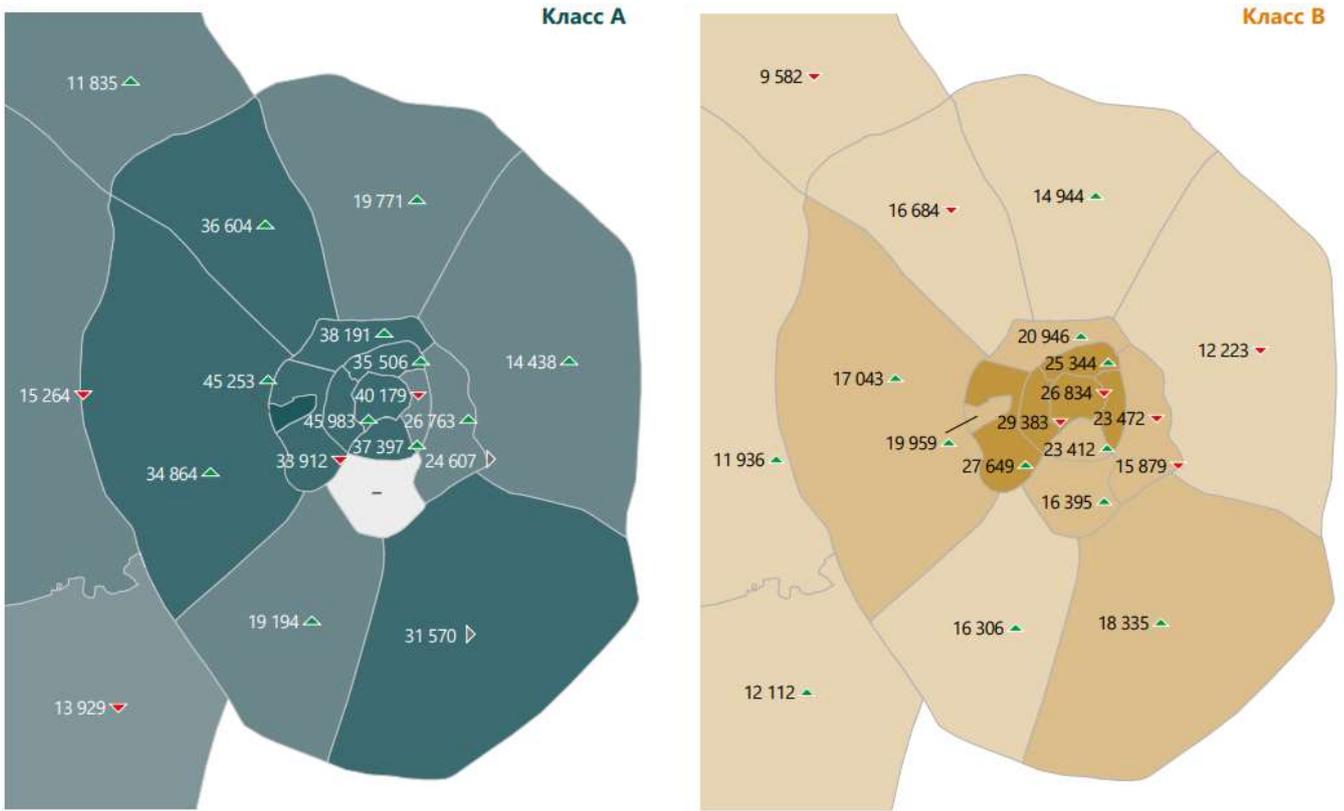
Источник: данные компании Knight Frank

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора по аренде офисов составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

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.

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



Источник: данные компании Knight Frank

График 4.8. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: данные компании Knight Frank

4.3.8. Прогноз

В 2019–2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах на продажу составляет 1,31 млн кв.м. на август 2023 года.

Общий объем офисов на продажу составляет 394,6 тыс. кв.м.; количество лотов, представленных этажами или блоками, составляет 553 штуки, средняя площадь лота – 714 кв.м. Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 350 694 руб./кв.м. /год (с учетом НДС, если применимо).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE, в рамках портфеля которого 346 тыс. кв.м. офисов (6 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 346,3 тыс. руб./кв.м.. Вторым по объему является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. кв.м. (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 324,7 тыс. руб./кв.м. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «А101» – 142 тыс. кв.м. (1 проект), средневзвешенная запрашиваемая цена по портфелю – 154 тыс. руб./кв.м. ¹⁴.

4.3.9. Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 440 тыс. кв.м., где 75% будут являться проектами класса А.

По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,0–7,5% в классе В. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить 26 000–27 000 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС) и 18 000–18 500 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В.

Итоги для вывода

- Объем ввода офисов в I–III кв. 2023 г. составил 187,4 тыс. кв.м.;
- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2023 г. достигла уровня 12,5% в офисах класса А и 7,1% в офисах класса В, за квартал зафиксировано снижение;
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2023 г. составили 26 430 руб./кв.м. /год в классе А и 18 087 руб./кв.м. /год в классе В.

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

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

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

¹⁴ с учетом НДС, если применимо

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

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Ниже описаны основные ценообразующие факторы и общие диапазоны их влияния на рыночную стоимость объекта для достаточно активного рынка. В условиях неактивного рынка диапазоны могут быть значительно шире. Диапазоны указаны без учета знака влияния в адекватных границах. В качестве источников определения диапазонов влияния Исполнитель использует аналитические данные справочников и сборников, составленных для целей оценки, а также на основании исследований в открытом доступе¹⁵. Конкретное значение показателя и источник Исполнитель определяет в процессе использования подходов к оценке.

¹⁵ Например, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т. В., «Сборник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е. Е., информационно-аналитический бюллетень RWAY, Ассоциация «СтатРиелт» и прочие источники.

Таблица 4.5. Основные ценообразующие факторы для нежилых помещений и зданий, в т. ч. в составе единого объекта недвижимости

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

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

Источник: анализ ООО «Апхилл»

4.1. Выводы по анализу рынка

Объект оценки отнесен к недвижимости офисного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.¹⁶

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».¹⁷

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 оценке¹⁸:

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

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

6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

¹⁶МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

¹⁷МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

¹⁸МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

6.3.1. Затратный подход

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

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

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{19},$$

¹⁹ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

где:

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

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

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

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

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.²⁰

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.²¹

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.²²

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.²³

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:²⁴

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;

- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;

- если просрочен договор аренды земельного участка;

- если определяется стоимость в целях страхования;

- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

²⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²¹ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²² Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²³ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

²⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);

- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

6.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

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

- нормативный метод;²⁵
- стоимостной метод;²⁶
- метод срока жизни;²⁷
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

6.3.1.3. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

²⁵ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

²⁶ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

²⁷ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**²⁸ определения стоимости земли.

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

6.3.2. Сравнительный подход

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

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложениях**.²⁹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁰:

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

6.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

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

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

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

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.³¹

4. Далее нужно скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных

²⁸ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

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

³⁰ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

³¹ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок):

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

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

6.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

6.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

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

6.3.3. Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

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

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

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

6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

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

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.

- Федеральные законодательные акты г. Москвы не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости 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**.

6.5. Этапы проведения оценки

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

Процесс оценки включает следующие действия:

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

6.6. Выбор подходов к оценке

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

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

Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

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

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

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

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

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

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации. В рамках доходного подхода был использован **метод капитализации** средней величины дохода для оценки стоимости объекта. Этот метод дает достаточно точную оценку, так как объект не требует дополнительных денежных вложений и обеспечивает стабильный прогнозируемый доход. При этом, период прогнозирования составляет один год. Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка.

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

Проанализировав рынок, Исполнитель сделал вывод, что рынок аналогичных объектов развит, при расчете стоимости Объекта оценки было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**. Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Согласно заданию на оценку, Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание без учета земельного участка, на котором оно расположено. Исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение оценивать нежилое здание, являющееся Объектом оценки, вместе с земельным участком, на котором оно расположено, как единый объект недвижимости, т.к. эти объекты неотделимы друг от друга, а затем произвести выделение справедливой стоимости каждого объекта из общей справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

6.7.1. Выбор аналогов

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

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

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

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

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

6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-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 специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

6.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на общую площадь

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

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

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

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

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

г. Москва

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал

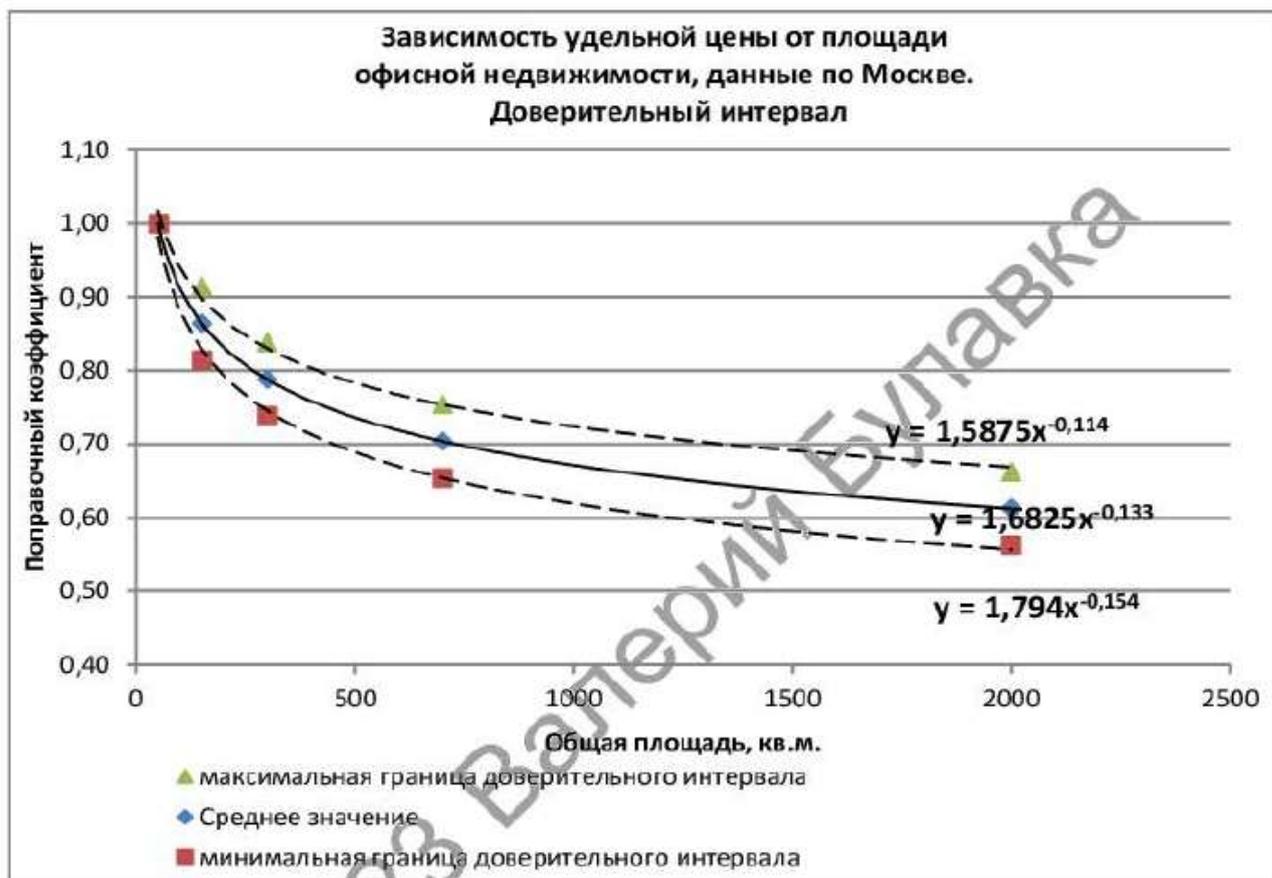


Рис. 66.

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

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

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

где:

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

X – значение общей площади, кв. м.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

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

497 318 009 (Четыреста девяносто семь миллионов триста восемнадцать тысяч девять) руб.

Таблица 6.2. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и осмотра	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 916 183-66-59	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 962 362-17-84	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 916 936-50-81
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/291458029/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293214754/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293437088/	https://www.cian.ru/sale/commercial/300574340/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	229 990 000	922 096 000	290 000 000	500 000 000
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м	-	319 253	279 423	317 982	375 940
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
12	Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, Лубянский проезд, 21С1	Москва, ЦАО, Мясницкая ул., 13С1	Москва, ЦАО, Староваганьковский пер., 21С1	Москва, ЦАО, Малый Ивановский пер., 6С2
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	1 707,6	720,4	3 300,0	912,0	1 330,0
15	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
16	Наличие/отсутствие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	19,1%	17,5%	16,3%	11,6%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	5,22	5,73	6,13	8,64
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,30%	22,26%	23,84%	33,60%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	261 008	279 696	268 253	333 467
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	291 238
22	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	1 707,6
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	-	-	-	-	497 318 009

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

6.8.1. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

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

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом НДС и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 6.12. Объекты-аналоги представляют собой объекты свободного назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на общую площадь

Описание корректировки представлен в пункте 6.5.3 настоящего Отчета.

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

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

Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал



Рис. 68.

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

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

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

где:

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

X – значение общей площади, кв. м.

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

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

где:

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

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

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

Корректировка на наличие коммунальных платежей в составе ставки аренды

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

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

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

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

Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Типовой ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и осмотра	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 964 538-00-48	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 964 711-38-69	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru т. +7 916 673-41-99
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/298803586/	https://www.cian.ru/rent/commercial/301693738/	https://www.cian.ru/rent/commercial/298872049/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302784221/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	52 387	45 000	62 392	59 400
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды 0,0%	Право аренды 0,0%	Право аренды 0,0%	Право аренды 0,0%
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -7,4%	Предложение -7,4%	Предложение -7,4%	Предложение -7,4%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
10	Период предложения	Июнь 2024	Июнь 2024 0,0%	Июнь 2024 0,0%	Июнь 2024 0,0%	Июнь 2024 0,0%
11	Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, ул. Малая Дмитровка, 14С4 0,0%	Москва, ЦАО, пер. Колокольников, 11 0,0%	Москва, ЦАО, Газетный пер., 9С11 0,0%	Москва, ЦАО, Трубниковский пер., 22С2 0,0%
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
13	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 512,0 -1,4%	6 602,0 16,5%	577,0 -11,5%	606,0 -11,0%
14	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание 0,0%			
15	Наличие/отсутствие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка 0,0%	Организованная парковка 0,0%	Организованная парковка 0,0%	Организованная парковка 0,0%
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%			
18	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт 0,0%	Типовой ремонт 0,0%	Типовой ремонт 0,0%	Типовой ремонт 0,0%
19	Наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе ставки аренды	Отсутствует	Отсутствует 0,0%	Отсутствует 0,0%	Отсутствует 0,0%	Отсутствует 0,0%
20	Наличие/отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды	Отсутствует	Присутствует -12,0%	Присутствует -12,0%	Присутствует -12,0%	Присутствует -12,0%
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	20,8%	35,9%	30,9%	30,4%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	4,82	2,78	3,23	3,28
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,11%	19,73%	22,90%	23,27%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	42 106	42 724	44 975	43 057
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-				43 106

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.8.2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

Таблица 6.7. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

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

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

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

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

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

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

6.8.3. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2023 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Данная величина определена без учета коммунальных платежей. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.10. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	43 106
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	73 607 806
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,2%
Действительный валовой доход, руб./год	64 627 653
Поправка на операционные расходы	29,9%
Сумма операционных расходов, руб.	22 008 734
Чистый операционный доход, руб./год	42 618 919
Коэффициент капитализации	9,2%
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	463 249 124

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

463 249 124 (Четыреста шестьдесят три миллиона двести сорок девять тысяч сто двадцать четыре) руб.

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

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

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

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

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

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

Таблица 7.1. Расчет весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости Объекта оценки

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Вес критерия	
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	2	1	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178
Сумма					4,36	1
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Подходы оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Вес подхода по критерию	
Доходный подход	1		1/4		0,5	0,2
Сравнительный подход	4		1		2	0,8
Сумма					2,5	1
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Подходы оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Вес подхода по критерию	
Доходный подход	1		4		2	0,8
Сравнительный подход	1/4		1		0,5	0,2
Сумма					2,5	1
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Подходы оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Вес подхода по критерию	
Доходный подход	1		1		1	0,5
Сравнительный подход	1		1		1	0,5

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

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

7.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода,	Справедливая стоимость, руб.
Сравнительным подходом с учетом НДС	497 318 009	0,5	248 659 004
Доходным подходом с учетом НДС	463 249 124	0,5	231 624 562
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС			480 283 567
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС			400 236 305

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

- с учетом НДС (20%):
480 283 567 (Четыреста восемьдесят миллионов двести восемьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят семь) руб.;
- без учета НДС (20%):
400 236 305 (Четыреста миллионов двести тридцать шесть тысяч триста пять) руб.;

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее 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 № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № 7.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО» МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утверждённый приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.
- МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»;
- МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утверждённый приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2017 г.;
- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества», г. Москва, 2005 г.;
- Петров В. И. «Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Прорвич В. А., Кузнецов В. Н., Семенова Е. А. и др. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, 2004 г.

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru;
- www.realto.ru;
- www.cian.ru;
- www.theproperty.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-236-24 ОТ 21.06.2024

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

Доверенность № П1-24

г. Москва

09.01.2024 г.

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

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

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2029 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович

г. Москва

«21» сентября 2023 г.

**СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 103/23/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 103/23/134/936 от 21 сентября 2023 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность ООО «Апхилл» на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

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

Банковские реквизиты:
ИНН: 7707067663, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689
Расч. счет: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
Корр. счет: 30101810300000000985, БИК: 044525985

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Апхилл»

Адрес местонахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
ИНН: 7706706445, ОГРН: 1097746622643
Расч. счет: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,
Корр. счет: 30101810200000000593, БИК: 044525593

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

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

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2023 г. по 24.00 часа «02» октября 2024 г.
Все остальные условия по страхованию ответственности ООО «Апхилл» применяются в соответствии с Договором № 103/23/134/936 от 21 сентября 2023 г. страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Директор Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования (на основании доверенности № 23-06/177 от 01.02.2023 г.)



Стражиц А.Д.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

ИНН 772326288367

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

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

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «16» марта 2024г.

Президент

М.А. Скатов



0661

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



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «АПХИЛЛ»

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 025460-1 от 15.07.2021г. по направлению «Оценка недвижимости», № 025461-2 от 15.07.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества», № 028877-3 от 31.08.2021г. 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 запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» октября 2023г.

Дата составления выписки «17» октября 2023г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.П.



М.А.Скатов

г. Москва

«21» сентября 2023 г.

**СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 106/23/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 106/23/134/936 от 21 сентября 2023 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Вусова Александра Владимировича на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

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

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»

Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Вусов Александр Владимирович

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

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

Код подразделения 772-083

ИНН: 77232628367

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

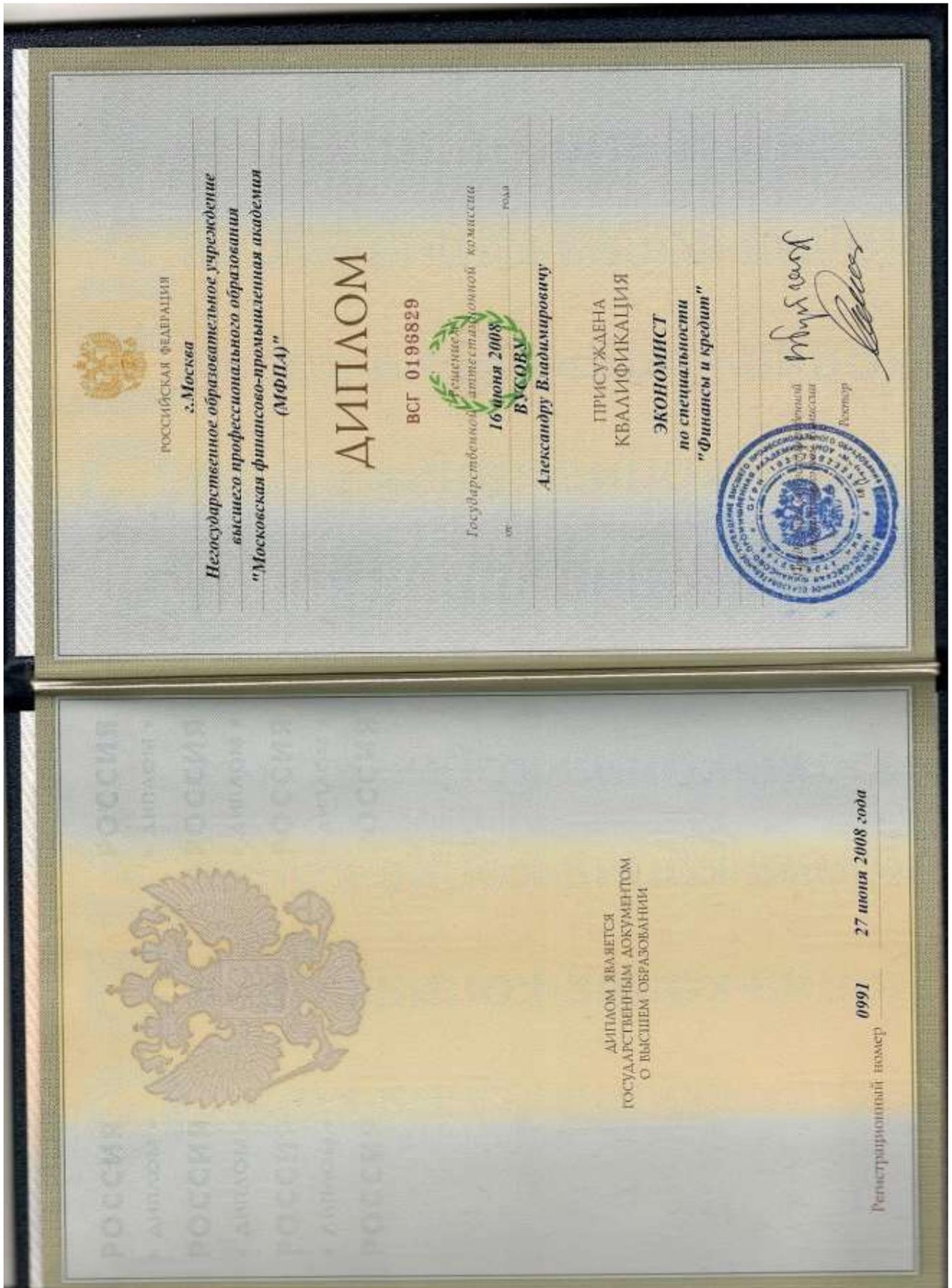
С 0.00 часов «03» октября 2023 г. по 24.00 часа «02» октября 2024 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Вусова Александра Владимировича в соответствии с Договором № 106/23/134/936 от 21 сентября 2023 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Директор Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования (на основании доверенности № 23-06/177 от 01.02.2023 г.)



Стражиц А.Д.



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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

**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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-236-24 ОТ 21.06.2024

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 366383



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

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

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

<http://www.to77.rosreestr.ru>

**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

Сделка с имуществом делового лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав



Костина И.А.

(Фамилия, инициалы)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-236-24 ОТ 21.06.2024

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

Объект-аналог №1.

www.cian.ru/sale/commercial/291458029/

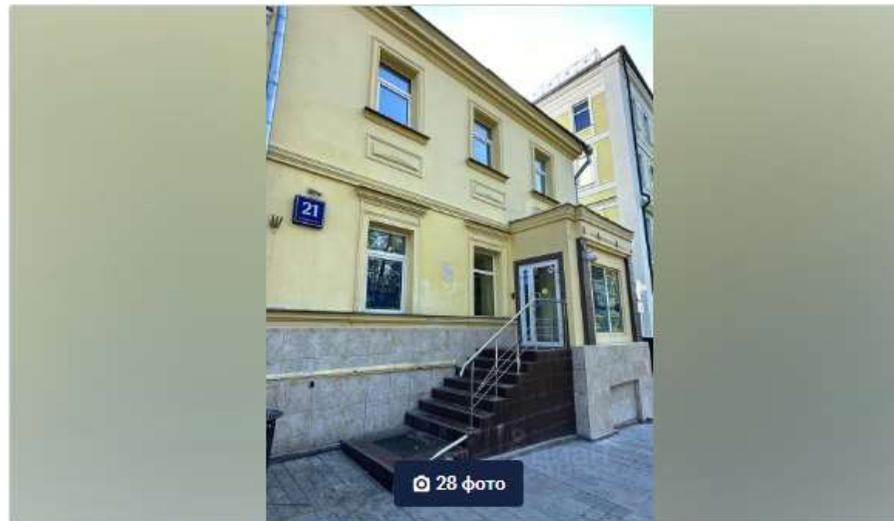
Обновлено: 21 июн, 13:12 • 1 574 просмотра, 3 за сегодня

Продается Здание, 720,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 21С1 [На карте](#)

Китай-город 3 мин. Лубянка 6 мин. Площадь Революции 10 мин.

[Пожаловаться](#)



28 фото



Площадь
720,4 м²

Этажность
3

Год постройки
1840

229 990 000 Р



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 319 254 Р

Налог НДС включен: 38 331 666 Р

+7 916 183-66-59

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам



ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 16413057

Документы проверены



Отчёт о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².

Панорамное остекление. Паркинг



Продается нежилое здание площадью 720,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр. Лубянский, д. 21, стр. 1.
 Не является памятником культурного наследия.
 Кадастровый номер: 77-01:0001034:1060.
 Здание в хорошем состоянии. Качественный современный ремонт. Есть отдельный вход с улицы.
 Площадь 1-го этажа 198,7 кв. м (высота потолков 2,47 м).
 Площадь 2-го этажа 198,4 кв. м (высота потолков = 3,1 м).
 Площадь подвала 163,4 кв. м (высота потолков = 2,5 м).
 Площадь мезонина 159,9 кв. м (высота потолков = 2,13 м).
 Смешанный тип планировки.
 Арендпригодная площадь - 648 кв. м.
 Объект полностью оснащен коммуникациями и инженерными системами: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, система кондиционирования, видеонаблюдение, современная система оповещения о пожаре и пожаротушения.
 Земельный участок общей площадью 272 кв. м в аренде. Право аренды до 17.07.2062 г. Кадастровый номер участка: 77-01:0001034:37. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: эксплуатация здания в административных целях.
 Объект расположен в историческом центре Москвы, на первой линии домов, в районе Басманный ЦАО Москвы.
 Развитая инфраструктура района: рядом расположены парки, магазины, исторические объекты культурного наследия.
 Отличное предложение для инвестиций или ведения бизнеса.
 Удобное расположение, отличная транспортная доступность: м. "Китай Город" (210 м), м. "Лубянка" (580 м), ост. Метро Китай-город (200 м), ост. Ильинские ворота (330 м).
 Открытая городская парковка.
 Единовременная электрическая мощность 75,5 кВт.
 Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
 Здание отлично подходит для арендного бизнеса, размещения банка, представительства компании, апартаментов, гостиницы, бизнес-центра, медицинской клиники или отеля.
 Собственник - ПАО Банк "ФК Открытие".
 Дополнительную информацию можно уточнить по телефону по будням с 9 до 18.

[Вернуть](#) 

229 990 000  



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 319 254 

Налог НДС включен: 38 331 666 

+7 916 183-66-59

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 16413057

 Документы проверены



Отчет о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².
Панорамное остекление. Паркинг



Объект-аналог №2.

www.cian.ru/sale/commercial/293214754/

Обновлено: 6 июн, 19:51 • 87 просмотров, 0 за сегодня

Продается Здание (А)

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

М Чистые пруды 6 мин.
М Тургеневская 6 мин.
М Лубянка 6 мин.



11 фото



Площадь
3 300 м²

Этажность
4

Класс
А

922 096 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 894 433 100



Цена за метр 279 424 ₽

Налог НДС включен: 153 682 666 ₽

+7 962 362-17-84

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР
Андрей Ротцильд

📄 Документы проверены



Отчёт о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².

Панорамное остекление. Паркинг

www.cian.ru/sale/commercial/293214754/

Фотографии (11) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 3 300 м² 

Продажа здания в ЦАО
 Лучшее предложение в Москве.
 От собственника под коворкинг-офис.
 Мед клинику. Гостиницу. Представительство
 Ремонт класса А
 Сдано с июня в аренду
 Договор на 11 месяцев
 Возможно продажа, как арендного бизнеса
 Мебель
 Паркинг-9 машин
 Два прохода с Мясницкой
 Можно разделить на два помещения
 Несколько автономных входов
 В подвале возможно разместить банковское хранилище
 Собственность юрлица
 Возможность продажи юрлица с дисконтом

Видео по запросу
 Просмотр в любое время

Свернуть ^

922 096 000 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 894 433 100



Цена за метр 279 424 ₽

Налог НДС включен: 153 682 666 ₽

+7 962 362-17-84

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР
Андрей Ротцильд

 Документы проверены

Объект-аналог №3.

www.cian.ru/sale/commercial/293437088/

Обновлено: вчера, 02:08 👁 1 002 просмотра, 0 за сегодня

Продается Здание, 912 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Староваганьковский пер., 21С1 [На карте](#)

🚶 Александровский сад 3 мин. 🚶 Арбатская 6 мин. 🚶 Библиотека им. Ленина 5 мин.

[🔗](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔍](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь
912 м²

Этажность
2

290 000 000 ₹



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 281 300 000



Цена за метр 317 983 ₹

Налог НДС включен: 48 333 333 ₹

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК
 Суперагент
★ 5.0 - 1

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

www.cian.ru/sale/commercial/293437088/

Фотографии (9) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 912 м²

Здание расположено вблизи станции метро Александровский сад (170 метров). Проведены все центральные инженерные коммуникации.

Налоговая: 04.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: .

Парковка: .

Описание помещения: Два наземных этажа, мансарда, подвал, чердак (технический).

Земельный участок площадью 1046 м2, здание занимает 457,8 м2 площади участка.

Земельный участок находится в аренде до 2054.

Перекрытия ЖБ

Стены кирпич

Планировка: смешанная. Типовой ремонт. VIP-офис. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 10.

Лот 31203-72

[Свернуть](#)

290 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 281 300 000



Цена за метр 317 983 ₽

Налог НДС включен: 48 333 333 ₽

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

Объект-аналог №4.

www.cian.ru/sale/commercial/300574340/

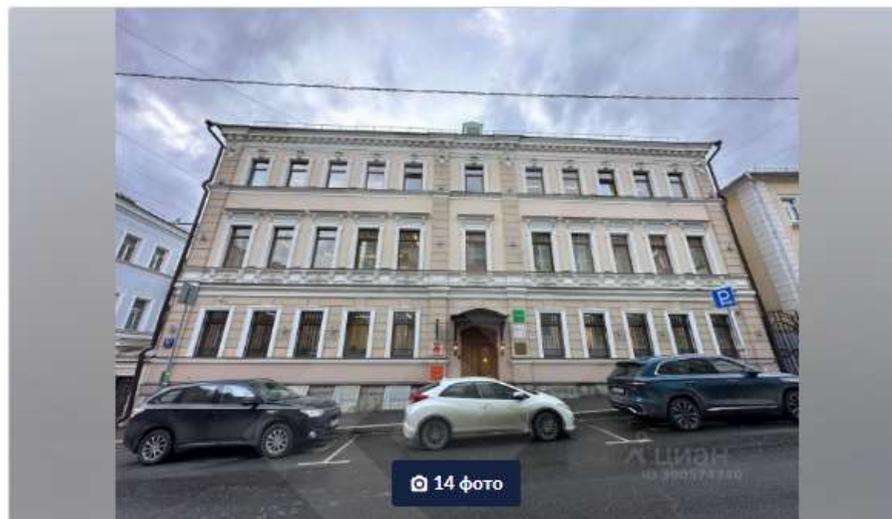
Обновлено: 21 июн, 16:38 112 просмотров, 0 за сегодня

Продается Здание, 1 330 м²

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

Китай-город 6 мин. Китай-город 4 мин.

[Пожаловаться](#)



Площадь
1 330 м²

Этажность
3

500 000 000 Р



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 485 000 000



Цена за метр 375 940 Р

Налог НДС включен: 83 333 333 Р

+7 916 936-50-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Chase Estate
 Суперагент

Отчет о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².

Панорамное остекление. Паркинг



www.cian.ru/sale/commercial/300574340/

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

Здание, 1330 м² 

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



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

-  Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
-  Доступ к избранному с любого устройства
-  Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
-  Неограниченное добавление в избранное

500 000 000 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 485 000 000



Цена за метр 375 940 ₽

Налог НДС включен: 83 333 333 ₽

+7 916 936-50-81

 Номер только для звонков, сообщения не дридут

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

Написать

 Быстро отвечает на сообщения

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.

www.cian.ru/rent/commercial/298803586/

Обновлено: 18 июн, 18:33 440 просмотров, 0 за сегодня

Сдается Здание (А)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 14С4 [На карте](#)

Пушкинская 5 мин. Чеховская 7 мин. Тверская 5 мин.

Пожаловаться



50 фото



Площадь
1 512 м²

Этажность
4

Класс
A

Год постройки
1995

5 500 656 руб./мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 5 335 600

Цена за метр 43 656 руб в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 964 538-00-48

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЕГСН Аренда
Суперагент

Отчет о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².
Панорамное остекление. Паркинг

www.cian.ru/rent/commercial/298803586/

Фотографии (50) Описание Расположение Похожие объявления

Здание, 1 512 м² 

ПРЯМАЯ АРЕНДА. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!

НЕ ЯВЛЯЕТСЯ памятником архитектуры и объектом культурного наследия. Все 4 уровня особняка эксплуатируются. 4 входа в здание. Бронированные двери и окна на 1 этаже. В особняке располагаются два оборудованных депозитария, оснащенные по всем правилам, касса, охрана, кабинеты. На остальных 3 уровнях кабинетная система. Прекрасная входная группа, есть своя терраса на 3 уровне. Все в идеальном состоянии.

Технические характеристики: электричество 233 кВт (2 ввода), система кондиционирования VRF (охлаждение и отопление), есть вентиляция на каждом этаже. Коммуникации центральные: вода, канализация, отопление. Пожарная сигнализация, с выводом сигнала на пункт охраны.

Видеонаблюдение в здании и на огороженной, охраняемой территории.

Парковка во дворе на 25 автомобилей.

[Свернуть](#) ^



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

5 500 656 ₽/мес.  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 5 335 600 

Цена за метр 43 656 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 964 538-00-48

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

Объект-аналог №2.

www.cian.ru/rent/commercial/301693738/

Обновлено: 20 июн, 17:08 56 просмотров, 1 за сегодня

Сдается Здание (В)

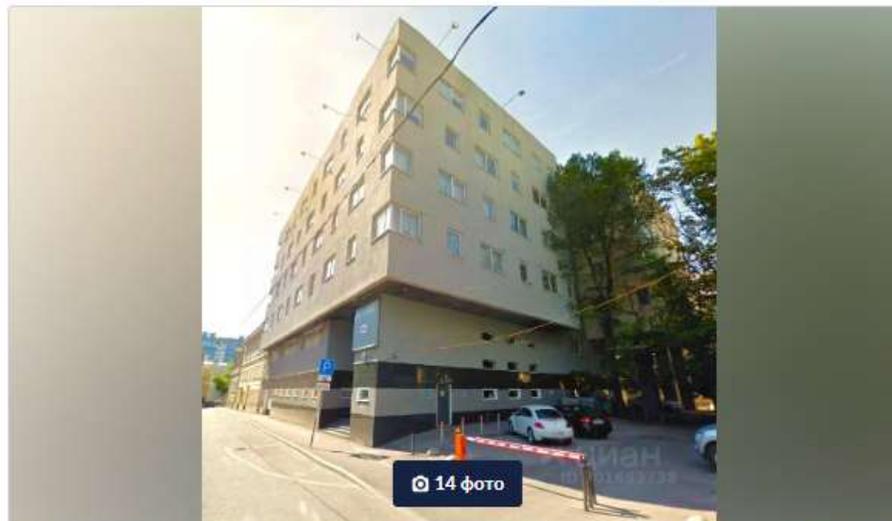
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Колокольников, 11 [На карте](#)







 Пожаловаться



14 фото




 Площадь
6 602 м²


 Этажность
7


 Класс
В

Top

24 757 500 ₽/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 014 700



Цена за метр 45 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 4 126 250 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 964 711-38-69

-  Специалист работает с 9:00 по 19:00.
-  Номер только для звонков, сообщения не дрйдут
-  Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Преდიум
 Документы проверены


 РИЕЛТОР
 Топ заманчивых предложений офисных и складские предложения

ID: o88672
Здание с отделкой
Площадь: 6602.0м², планировка - смешанная

О здании:
Европа Хаус.
Класс "B".
Год постройки: 2004.
Отдельно стоящее здание общей площадью 6 602 кв.м..
Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Пожарная сигнализация.
Электрическая мощность: 80Вт/м².. Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Охрана. Лифты: 3 otis.

[Свернуть](#) 



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

24 757 500 ₽/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 014 700



Цена за метр 45 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 4 126 250 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 964 711-38-69

-  Специалист работает с 9:00 по 19:00.
-  Номер только для звонков, сообщения не дридут
-  Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

Объект-аналог №3.

www.cian.ru/rent/commercial/298872049/

Обновлено: сегодня, 01:57 👁 289 просмотров, 0 за сегодня

Сдается Здание (А)

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Газетный пер., 9С11 [На карте](#)

🚶 Охотный ряд 🕒 8 мин. 🚶 Театральная 🕒 12 мин. 🚶 Тверская 🕒 10 мин.

[🔗](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



📷 21 фото



📏 Площадь
577 м²

🏠 Этажность
3

★ Класс
А

2 500 000 ₽/мес. 👇



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000



Цена за метр 51 994 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

➕ **Суперагент**

★ 5.0 - 1

www.cian.ru/rent/commercial/298872049/

Фотографии (21) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 577 м² 

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ! Звоните! Покажем объект в удобное вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас!

Административное здание, расположенное недалеко от метро Охотный ряд, Театральная, Арбатская. Собственная территория с наземной парковкой.

Налоговая: 03.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Система пожаротушений,

Видеонаблюдение.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: Здание состоит из двух подъездов.

Прилегающая территория позволяет разместить 6 машин.

Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. VIP-офис. Мебель. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 10.

Лот 54791-72

[Свернуть](#) ^

2 500 000 ₽/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000



Цена за метр 51 994 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

Объект-аналог №4.

www.cian.ru/rent/commercial/302784221/

Обновлено: 19 июн, 18:37 56 просмотров, 0 за сегодня

Сдается Здание (А+)

Москва, ЦАО, р-н Арбат. Трубниковский пер., 22С2 [На карте](#)

Смоленская 10 мин.

-
-
-
-
-
- Пожаловаться



21 фото



Площадь
606 м²

Этажность
2

Класс
А+

2 499 750 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 424 700



Цена за метр	49 500 Р в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 916 673-41-99

+7 964 567-25-97

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CENTR MSK

Суперагент

На Циан
9 лет

Объектов в работе
122

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

www.cian.ru/rent/commercial/302784221/

Фотографии (21) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 606 м² 

Предлагается в аренду отдельно стоящее двухэтажное здание - презентабельный офисный особняк, используемый в качестве современного делового комплекса.

Объект находится в престижном, историческом центре города в пяти минутах от Кремля. Недалеко от здания (50 метров) проходит одна из главных торговых и бизнес - улиц Москвы Новый Арбат. На улице Новый Арбат расположено большое количество банков, магазинов, бутиков, ресторанов, кафе, офисов, представительств крупных российских и зарубежных компаний, подразделения Совета Федерации и Правительства Москвы, а также кинотеатр "Октябрь".

Очень удобная транспортная и пешеходная доступность. До Кремля — 2 км, до Бульварного кольца — 1 км, до Садового — 500 м. Ближайшая станция метро "Смоленская" находится в 8 минутах ходьбы.

Удобный выезд на безветофорную магистраль Кутузовский проспект — Рублевское шоссе. В помещениях организованы, кабинеты, офис руководителя, переговорные, на 1- этаже два отдельных санузла, на 2 этаже один санузел, кухня. Высота потолков 3-3,7 м.

[Свернуть](#) ^



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

2 499 750 Р/мес. 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 424 700



Цена за метр 49 500 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 916 673-41-99

+7 964 567-25-97

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения