

ОТЧЕТ № АБ-094-21 ОТ 01.03.2021

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	9
3.4. Расположение Объекта оценки.....	10
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	16
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	22
4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2020 года	22
4.1.1. Внешнеполитическая ситуация	22
4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация	23
4.2. Макроэкономический обзор по итогам 4 квартала 2020 года	24
4.2.1. Экономическая активность.....	24
4.2.2. Рынок труда и доходы населения	26
4.2.3. Инфляция	27
4.2.4. Основные выводы	29
4.3. Основные социально-экономические показатели г. Москвы по итогам 3 квартала 2020 г.	30
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2020 г.	32
4.5.1. Общая ситуация на рынке.....	32
4.5.2. Предложение	32
4.5.3. Спрос.....	34
4.5.4. Коммерческие условия.....	36
4.5.5. Рынок продаж.....	37
4.5.6. Основные выводы и прогноз	38
4.6. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены.....	39
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	41
5.1. Понятие справедливой стоимости	41
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	41
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	42
5.3.1. Затратный подход.....	42
5.3.2. Сравнительный подход	45
5.3.3. Доходный подход.....	47
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования.....	48
5.5. Этапы проведения оценки.....	49
5.6. Выбор подходов к оценке.....	49
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	51
5.7.1. Выбор аналогов	51
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	52
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	53
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	57
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	59
5.8.1. Определение потенциального валового дохода.....	59
5.8.2. Определение действительного валового дохода.....	62
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	62

5.8.4. Определение коэффициента капитализации	63
5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода	63
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	64
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	66
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	67
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«01» марта 2021 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «01» марта 2021 года
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
---------------------	--

Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-005899/20 от 22.09.2020 г. страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора: с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Свидетельство СРО «СФСО», Выписка из реестра членов СРО «СФСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору № 024-073-005902/20. Срок действия: с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 006319-1 от 26.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» (ОГРН: 1027706025885, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 30.12.2002 г.) ИНН: 7706285907, КПП: 770601001
Место нахождения Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Почтовый адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 3010181060000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра Объекта оценки:	«01» марта 2021 г.
Дата составления Отчета:	«01» марта 2021 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 №8 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «16» февраля 2021 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Для принятия управленческих решений
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 20%:	402 500 156 (Четыреста два миллиона пятьсот тысяч сто пятьдесят шесть) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%:	345 398 435 (Триста сорок пять миллионов триста девяносто восемь тысяч четыреста тридцать пять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 20%:	385 369 640 (Триста восемьдесят пять миллионов триста шестьдесят девять тысяч шестьсот сорок) руб.

А. В. Вусов

Оценщик

Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»



РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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

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

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

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

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

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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный² — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки³

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

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

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

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

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

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

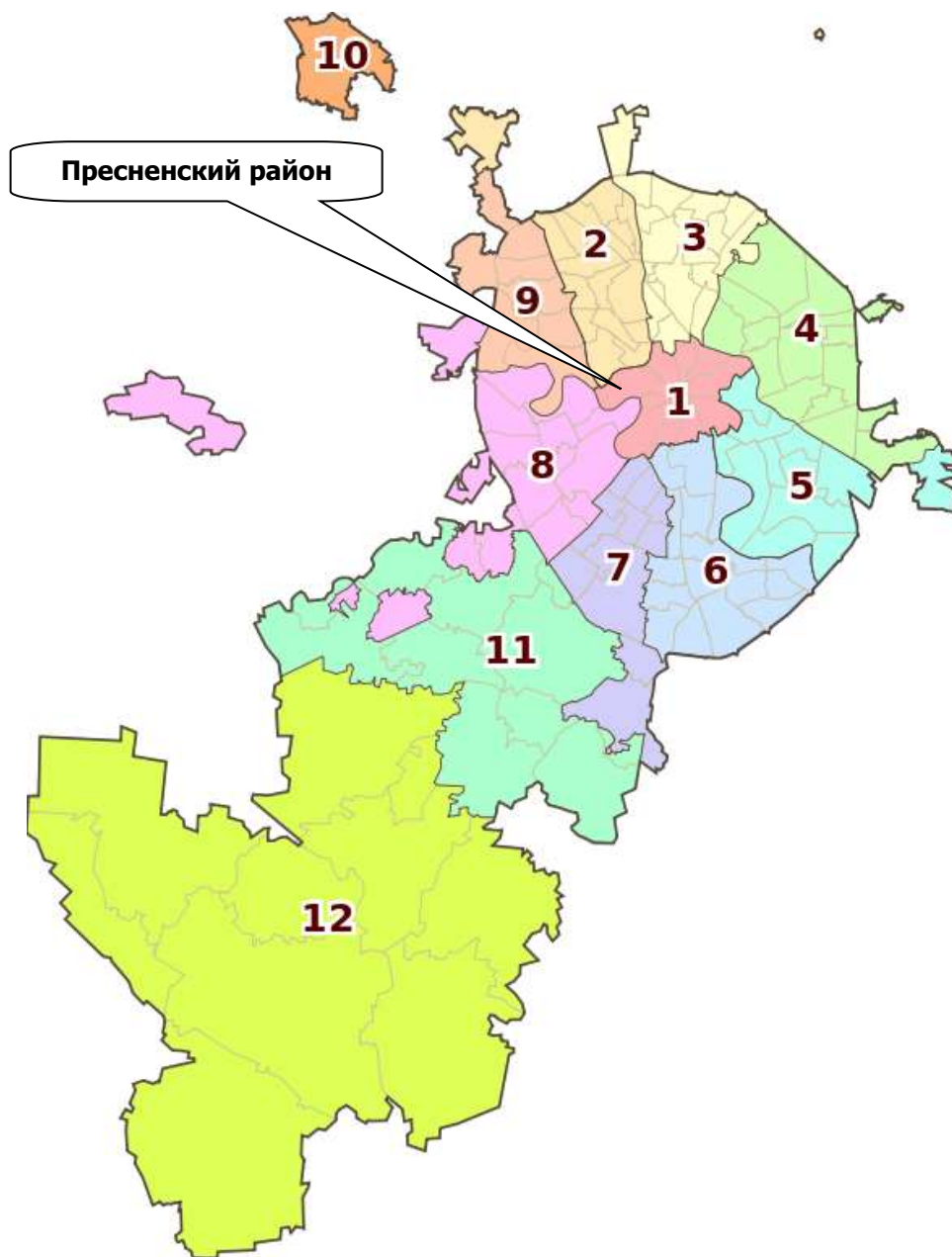
³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

Наиболее крупные предприятия района:

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

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

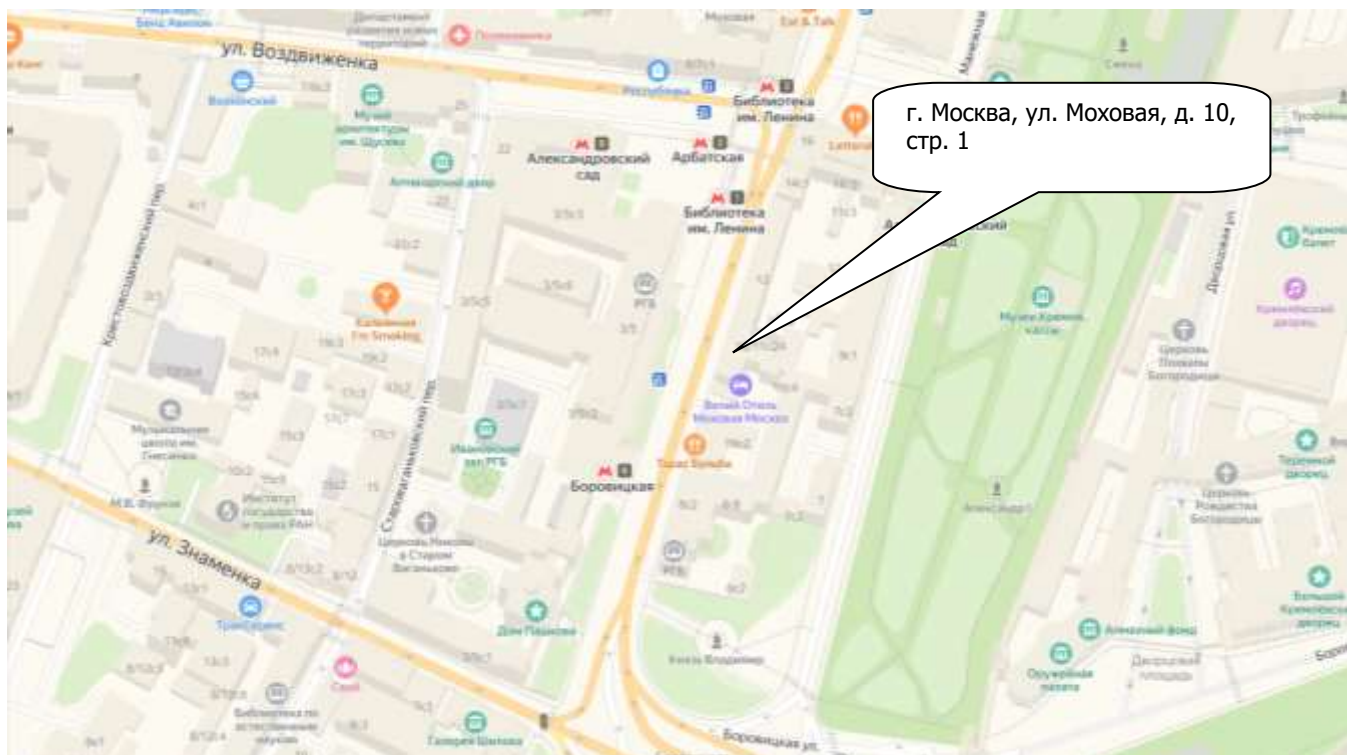
Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

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

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru/maps/

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

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

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
Общая площадь, кв. м	1 707,6
Вид права	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Правоустанавливающие документы ⁴	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; ▪ Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; ▪ Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источник: данные Заказчика

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

Таблица 3.4. Технические характеристики на Объект оценки

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Год постройки здания	1892
Этажность здания (без учета подземных этажей)	4
Количество подземных этажей	1
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-1

⁴ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание
Тип помещения объекта оценки	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Нежилое здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общее техническое состояние	На основании осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	1 707,6
Фундамент	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин
Электроснабжение	+
Отопление	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Вентиляция	+
Внутренняя отделка помещений	Среднее состояние

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



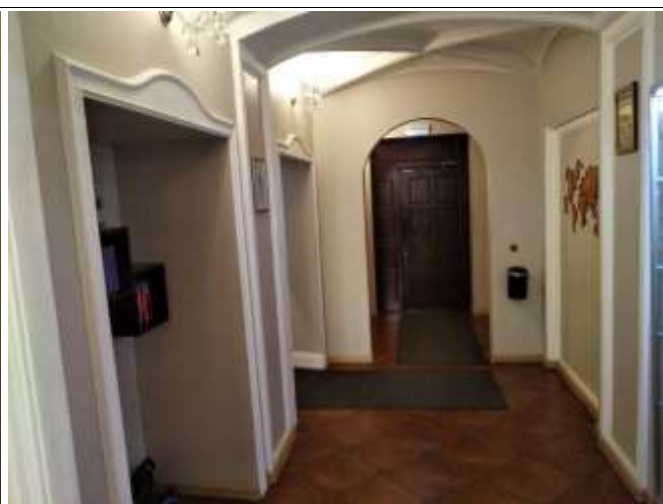
Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



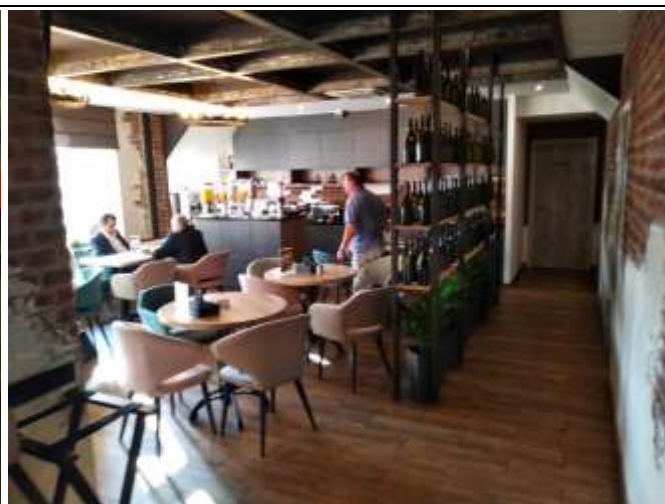
Фотография 3.5. Внутренние помещения



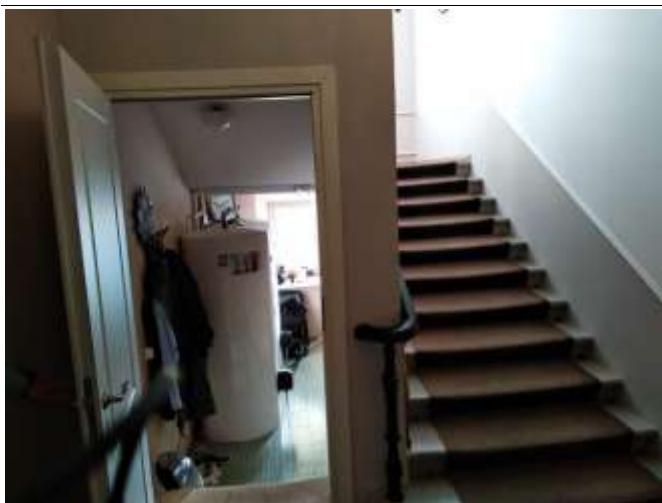
Фотография 3.6. Внутренние помещения



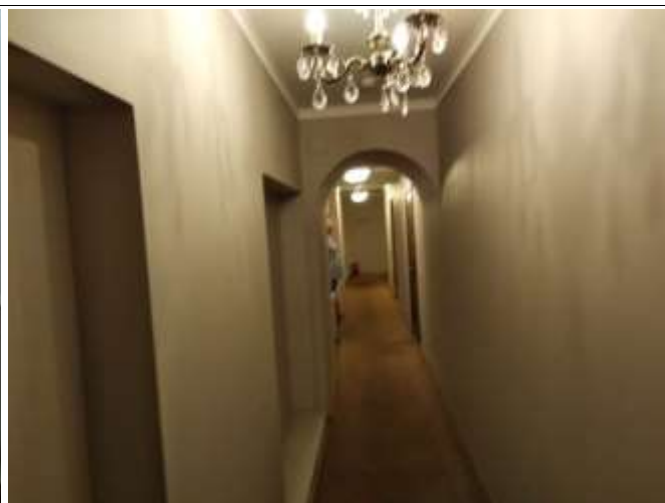
Фотография 3.7. Внутренние помещения



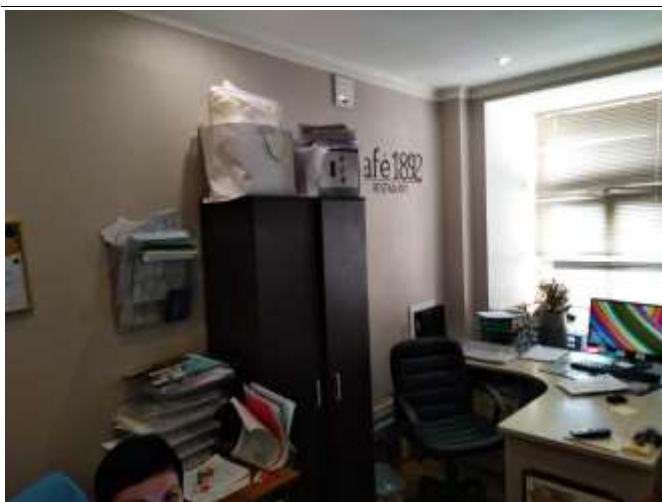
Фотография 3.8. Внутренние помещения



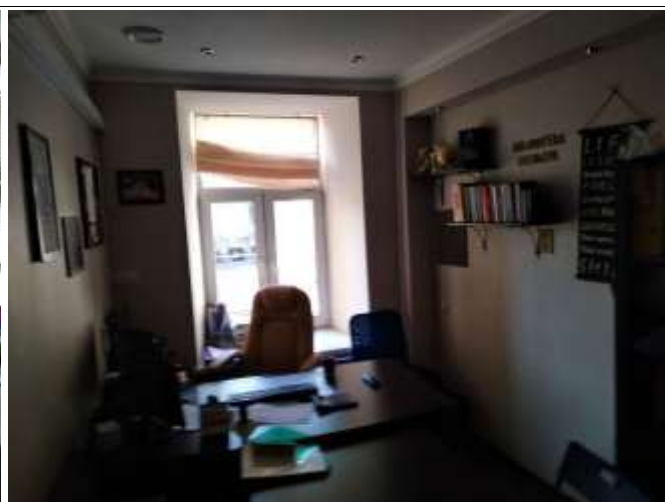
Фотография 3.9. Внутренние помещения



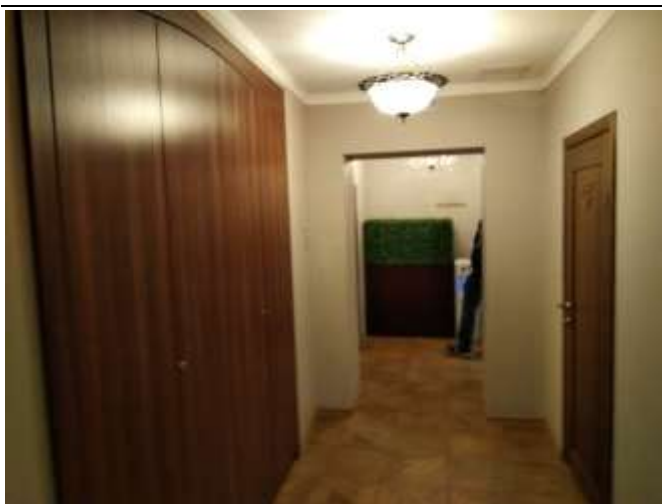
Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



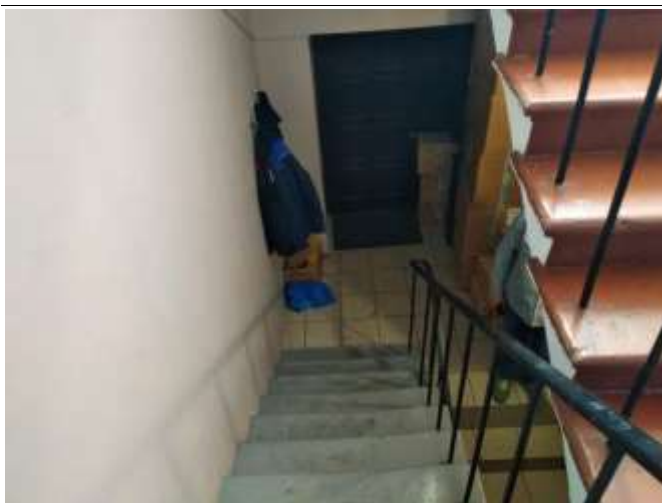
Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



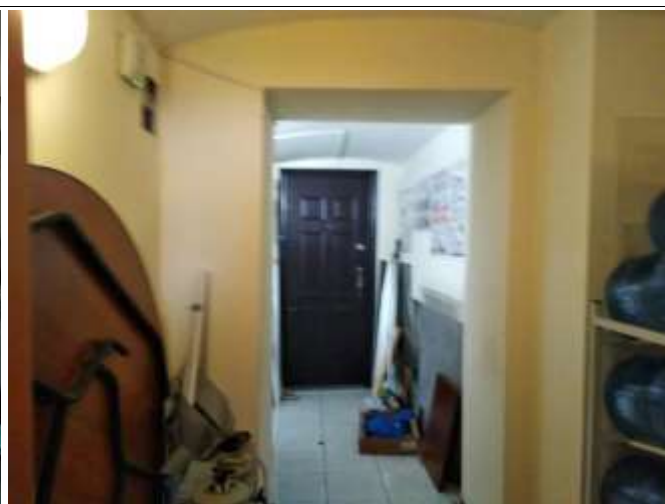
Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



Фотография 3.19. Внутренние помещения



Фотография 3.20. Внутренние помещения



Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



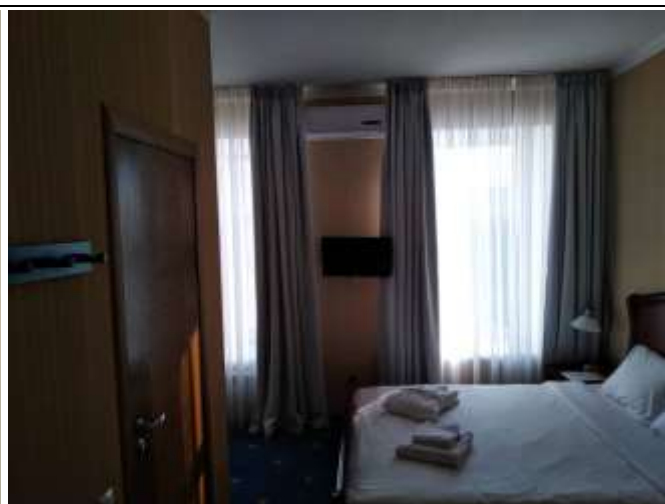
Фотография 3.23. Внутренние помещения



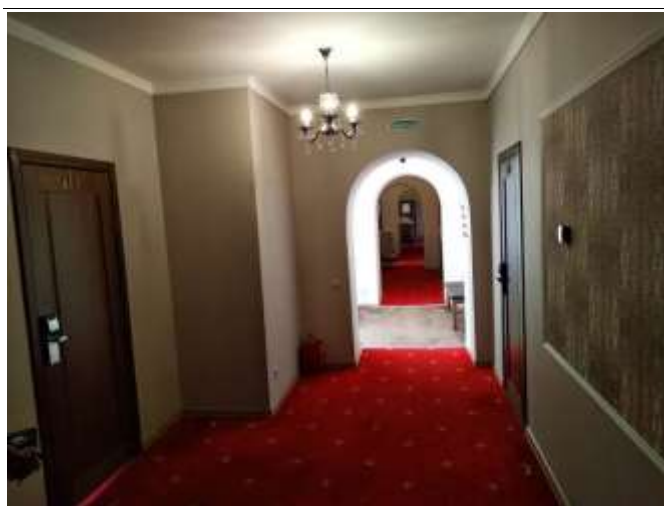
Фотография 3.24. Внутренние помещения



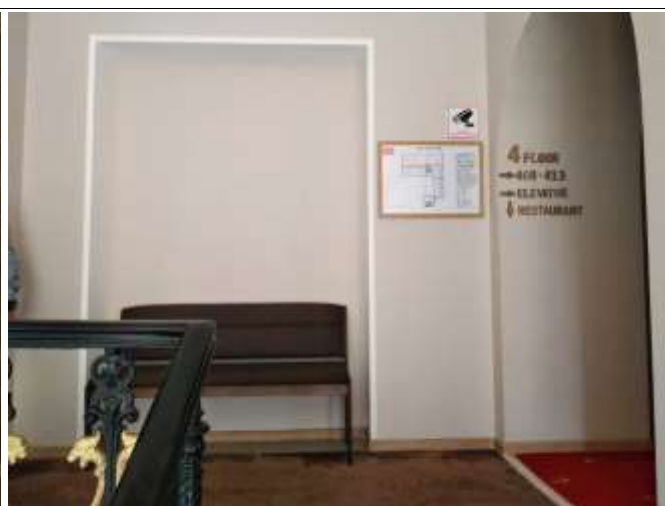
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



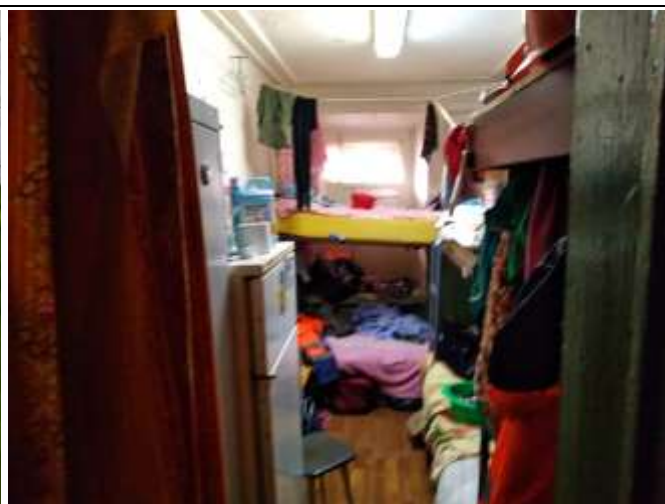
Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2020 года

4.1.1. Внешнеполитическая ситуация⁵

В 2020 году внешнеполитическая деятельность России была направлена на раскрытие потенциала международного сотрудничества в интересах обеспечения национальной безопасности, содействия социально-экономическому развитию страны и продвижения отвечающих российским интересам подходов к решению актуальных глобальных и региональных проблем.

Россия одной из первых стала оказывать активное содействие иностранным государствам в борьбе с COVID-19 и преодолении социально-экономических последствий кризиса, наладила широкую кооперацию в вопросах разработки, поставок и производства противовирусных препаратов и вакцин. Продвижению многостороннего сотрудничества в области общественного здравоохранения способствовали российские усилия по линии ООН и её специализированных учреждений, прежде всего ВОЗ, а также ЕАЭС, ОДКБ, БРИКС, ШОС, «Группы двадцати», других объединений.

Итоги работ в международных формах и организациях, в т.ч. в качестве председателей:

- В объединении БРИКС проведено порядка 140 мероприятий, принято более 40 совместных документов: одобрена Московская декларация (XII саммит БРИКС), согласована Антитеррористическая стратегия, одобрена Стратегия экономического партнёрства на период до 2025 г., состоялся запуск Платформы энергетических исследований.
- В группе «Россия-Индия-Китай» принято совместное информсообщение, в котором подчёркнута важная роль взаимодействия трёх государств в обеспечении глобального экономического роста, мира и стабильности.
- Итогом председательства в ОДКБ в 2019-2020 гг. стало принятие стратегических документов по обеспечению коллективной безопасности, совместному противодействию новым вызовам и угрозам.
- По линии Шанхайской организации сотрудничества проведено порядка 70 мероприятий, в том числе утверждены планы действий на 2021-2025 гг. по реализации Стратегии развития ШОС и выполнению Программы многостороннего торгово-экономического сотрудничества до 2035 г.
- В рамках СНГ принят ряд программных документов, определяющих вектор развития Содружества на среднесрочную перспективу. Среди них – актуализированная Концепция дальнейшего развития СНГ, Стратегия экономического развития Содружества на период до 2030 г. и План мероприятий по её реализации в 2021-2025 гг.
- В ЕАЭС в сжатые сроки сформирован пакет антикризисных мер по обеспечению жизненно важных потребностей населения, поддержанию взаимной торговли, свободы передвижения товаров и созданию условий для последующего экономического роста. Утверждены Стратегические направления развития евразийской экономической интеграции до 2025 г. Принято решение о предоставлении Узбекистану и Кубе статуса государств-наблюдателей при ЕАЭС, одобрено начало переговоров по соглашению о зоне свободной торговли с Ираном.
- На качественно новый уровень выведена работа в рамках российской инициативы по формированию Большого Евразийского партнёрства – проведено первое заседание Совместной комиссии по реализации Соглашения о торгово-экономическом сотрудничестве ЕАЭС и КНР, одобрена актуализированная Программа экономического сотрудничества между Евразийской экономической комиссией и АСЕАН на период до 2025 г. Идея построения «Большой Евразии» получила одобрение в итоговых документах встреч глав государств и правительств стран-членов ШОС.
- Российские торгово-экономические приоритеты нашли отражение в новом основополагающем документе форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» (АТЭС) – «Путраджайских ориентирах развития АТЭС до 2040 г.» (20 ноября).

В сфере экономической дипломатии важным итогом года стала корректировка соглашений об избежании двойного налогообложения с Кипром, Люксембургом и Мальтой.

⁵ Источник: данные МИД РФ (https://www.mid.ru/foreign_policy/news/-/asset_publisher/ckNonkJE02Bw/content/id/4514710).

Подключение России к международным усилиям в рамках «Группы двадцати» и ОПЕК+ по стабилизации ценообразования на мировом рынке нефти в условиях резкого падения спроса, включая контакты на высшем уровне с руководством Саудовской Аравии, США и ряда других стран, позволило существенно снизить волатильность нефтяных котировок.

Отношения России с коллективным Западом не претерпели изменений к лучшему: в политике НАТО, ЕС и ряда их отдельных членов конфронтационные подходы преобладали над конструктивным началом.

4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация⁶

В 2020 году в Российской Федерации произошло несколько важных событий. Это голосование по внесению поправок в Конституцию РФ, перестановки в правительстве и выборы в регионах. Кроме того, имели место внешние факторы, влияющие на жизнь в России: от объективных причин, таких как эпидемия коронавируса и продолжение действий санкций, до политических провокаций.

Изменение главного закона страны. В целом необходимость изменения Конституции назрела давно. Вариант 1993 года был подготовлен при участии американских юристов, о чем открыто было указано на сайте «Фонда Карнеги за международный мир». Из-за этого суверенитет России был ограничен. Новая версия Конституции утвердила приоритет российского законодательства над международным правом. Для членов правительства введен запрет на иностранное гражданство и счета в зарубежных банках. Введена ответственность за попытки отчуждения территории России. Включены нормы о статусе Госсовета и исключена оговорка «подряд» из положения о невозможности занимать должность президента более двух сроков. Также появились социальные гарантии в виде обязательной индексации пенсий, а также МРОТ не ниже прожиточного минимума. В Конституции появились упоминания о Боге, исторической памяти, положение о браке как «союзе мужчины и женщины», нормы о сохранении природного богатства и об ответственном отношении к животным. Все это можно воспринять как успех консервативных сил в России.

Новое правительство. 15 января 2020 года премьер-министр Дмитрий Медведев объявил, что правительство в полном составе уходит в отставку. Пост нового главы правительства занял руководитель ФНС Михаил Мишустин, который начал проводить меры по спасению экономики. Из-за эпидемиологической ситуации были приняты и меры по социальной поддержке населения. Ряд экспертов патриотического направления считает работу Мишустина на данном посту достаточно эффективной, особенно если учесть, что бизнес и производство функционировали в режиме ограничений. Однако из-за падения цен на нефть рубль в 2020 году продолжил девальвироваться, что отразилось на ценах товаров и услуг внутри России. Кроме того, экономика России продолжает функционировать в режиме санкций со стороны Запада. Следовательно, необходимо продолжение диверсификации и переориентирование ряда направлений.

Эпидемия и ее последствия. Россия, как и остальные страны, столкнулась с эпидемией нового заболевания COVID-19. На конец декабря было заражено около трех миллионов человек. Вылечилось около двух с половиной миллионов. Эпидемия выявила проблемы и слабые места в системе здравоохранения, начиная от области исследований и подготовки специалистов, и заканчивая работой поликлиник на местах. Из-за эпидемии 2020 год прошел в режиме серьезных ограничений. Произошла реорганизация рабочих мест, а также методика обучения в школах и ВУЗах. Вся страна, так или иначе, познакомилась с удаленным режимом жизнедеятельности. Это привело к росту использования различных интернет технологий, что продемонстрировало важность развития собственного сегмента информационных технологий, нехватка которых остро ощущается.

Выборы. В единый день голосования 13 сентября 2020 года в Российской Федерации прошли выборные кампании различного уровня по субъектам РФ, включая выборы глав 20 субъектов Федерации (18 прямых, 2 – через парламенты субъектов) и выборы депутатов законодательных органов государственной власти в 11 субъектах РФ. Всего выборы проходили в 83 субъектах РФ и велось более 9 тысяч избирательных кампаний. Данные выборы можно воспринимать как подготовку к выборам в Государственную Думу в 2021 году. По крайней мере, так считали в «Единой России», поэтому активно работали на выборах 13 сентября и усиливали свои штабы политтехнологами. Представителям этой партии удалось одержать победу в большинстве регионов России.

⁶ Источник: статья «ИТОГИ 2020 ГОДА. ВНУТРЕННЯЯ ПОЛИТИКА» (<https://katehon.com/ru/article/itogi-2020-goda-vnutrennyaya-politika>).

4.2. Макроэкономический обзор по итогам 4 квартала 2020 года⁷

4.2.1. Экономическая активность

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

Таблица 4.1. Показатели экономической активности, в% к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2020 4 кв. 2020	Дек.20	Нояб.20	Окт.20	3 кв. 2020	2 кв. 2020
ВВП	-	-	-	-	3,8 ⁸	-8,0
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5
<i>Обрабатывающие производства</i>	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	-2,5	-	4,7	-2,8	-3,5	-1,9
<i>Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	-3,8	-	6,5	4,7	3,0	-6,2

Источник: данные Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно).

Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4 кв. 2020 после -4,8% г/г в 3 кв. 2020 и -6,7% г/г во 2 кв. 2020. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%⁹) оказались лучше прогнозов

Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4 кв. 2020 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3 кв. 2020 и -5,2% г/г во 2 кв. 2020), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г.

В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%).

⁷ Источник: Доклады Минэкономразвития России: «Картина деловой активности. Январь 2021 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_yanvar_2021_goda.html); «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_yanvar_2021_goda.html); «Картина инфляции. Январь 2021 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_yanvar_2021_goda.html).

⁸ Данные за 3 кв., сен.20, авг.20, июл.20 – оценка Минэкономразвития России.

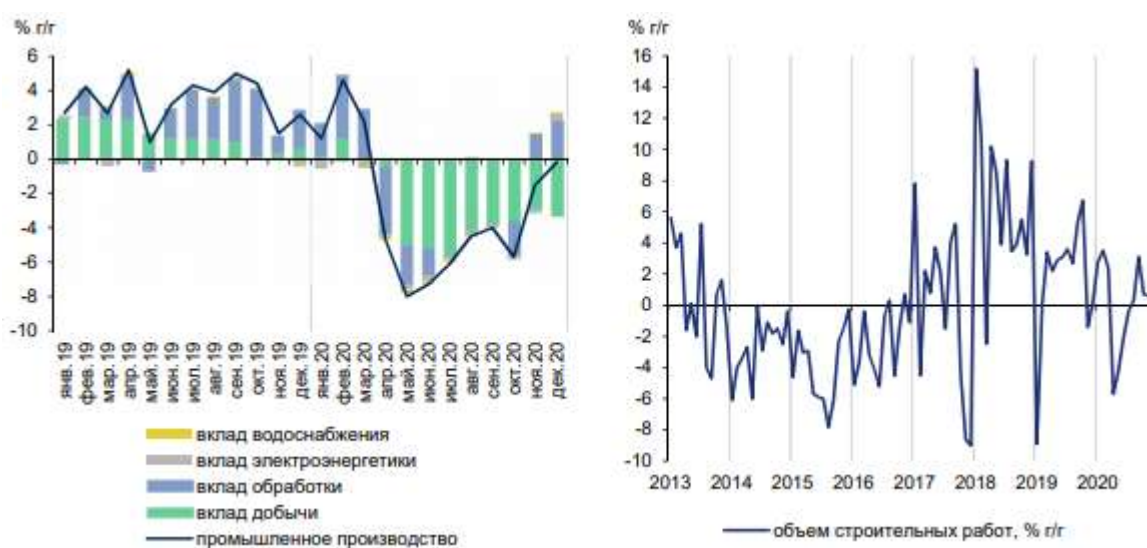
⁹ В январе 2021 г. Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 и 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки.

При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранились на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)¹⁰.

Рисунок 4.1. Вклад отраслей промышленности (слева) и динамика объемов строительства (справа)



Источник: данные Минэкономразвития РФ

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

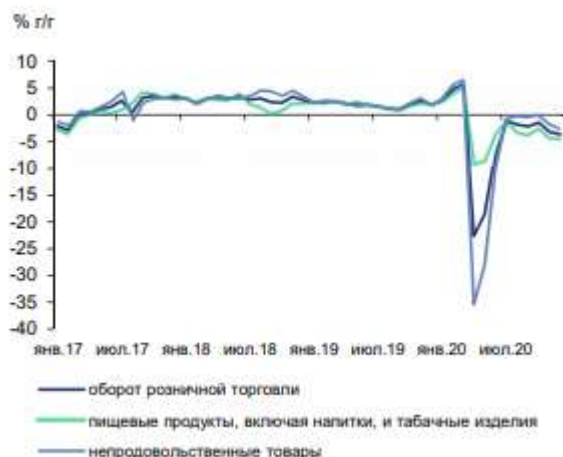
Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

¹⁰ Данные по объему строительных работ за 2019 и 2020 г. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (Приказ Росстата от 26 сентября 2016 г. № 544). Так, оценка 2019 г. была повышена до 2,1% (ранее: +0,6%), за 11 месяцев 2020 г. – до 0,0% (ранее: -0,3% г/г)

Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рисунок 4.2. Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.2. Рынок труда и доходы населения

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 кв. 2020 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.¹¹ на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4 кв. 2020 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

¹¹ По данным сайта «Работа в России».

Таблица 4.2. Показатели рынка труда

Показатель	2020	4 кв. 2020	Дек.20	Нояб.20	Окт.20	3 кв. 2020	2 кв. 2020
Реальная заработная плата							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	-0,1
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	-4,1
Номинальная заработная плата							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	4,5	5,4	3,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,8	0,4	4,9	-2,5
Реальные располагаемые доходы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9
в% к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6
Реальные денежные доходы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2
Численность рабочей силы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9
Численность занятых							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,4
Численность безработных							
в% к соотв. периоду предыдущего года	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,4
млн. чел.	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,5
Уровень занятости							
в% к населению в возрасте 15-72 (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,2
Уровень безработицы							
в% к рабочей силе /SA	5,8/-	6,1/6,1	5,9/5,9	6,1/6,1	6,3/6,2	6,3/6,4	6,0/6,0

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.3. Инфляция

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA¹² после 0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжила вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%). Продовольственные товары подорожали по итогам декабря на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре, годом ранее – рост на 2,6% г/г), в месячном выражении – на 1,5% м/м после 1,3% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – рост на 0,8% м/м SA и 0,9% м/м SA соответственно).

Рост мировых цен на ключевые продовольственные товары, а также сокращение урожая отдельных сельскохозяйственных культур по сравнению с рекордными показателями прошлого года (сахарной свеклы – на 40,4 %, подсолнечника – на 13,7%, картофеля – на 11,3%, овощей – на 2,3%) привели к ускорению роста потребительских цен на ряд социально значимых товаров (сахар, подсолнечное масло, мука, макаронные и хлебобулочные изделия) и плодоовощную продукцию.

В целях стабилизации цен на социально значимые товары Правительством Российской Федерации был принят ряд мер, направленных на обеспечение баланса соответствующих рынков: заключены соглашения

¹² С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

с производителями и торговыми сетями, введены программы субсидирования, реализованы отдельные внешнеторговые меры.

Принятые меры позволили стабилизировать динамику цен на соответствующие продовольственные товары: по итогам декабря возобновилось снижение цен на сахар, замедлился рост цен на масло подсолнечное, муку, несмотря на продолжавшийся рост мировых цен (по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (FAO), индекс цен на растительные масла в декабре увеличился на 4,7% м/м, на зерновые – на 1,1% м/м).

Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары (1,7 п.п.), где рост цен в декабре в годовом выражении ускорился до 4,8% г/г с 4,5% г/г в ноябре (3,0% в 2019 году).

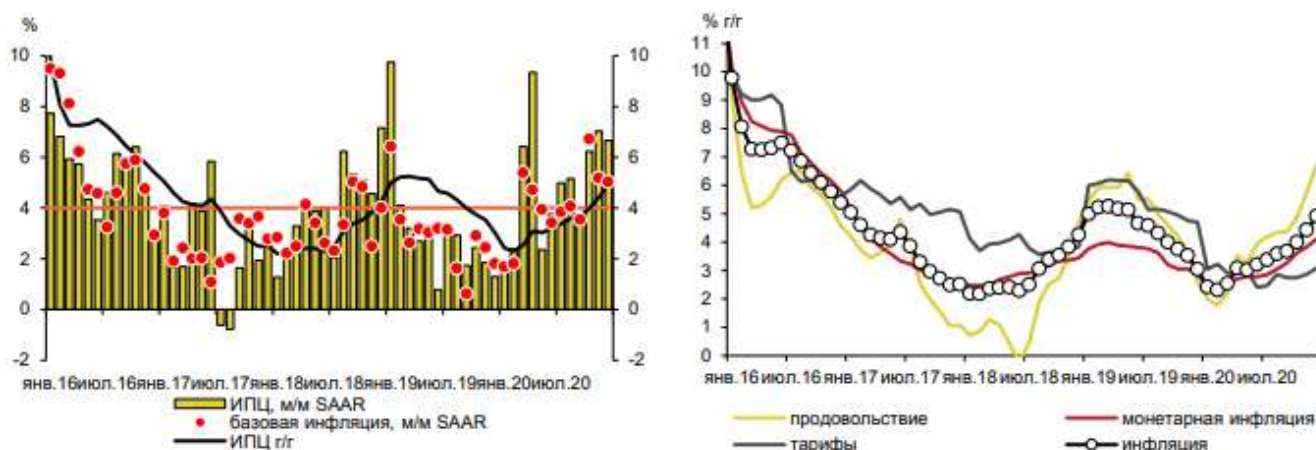
В декабре рост цен в месячном выражении замедлился до 0,4% м/м с 0,6–0,7% м/м в сентябре–ноябре (с исключением сезонного фактора рост цен в декабре сохранился на уровне 0,5% м/м SA).

Ослабление рубля, эффект которого в марте–апреле был умеренным, в октябре–декабре в условиях произошедшего восстановления потребительского спроса оказало более выраженное влияние на динамику инфляции. При этом наибольшее ускорение роста цен наблюдалось по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, медикаменты, бытовая химия, электро- и бытовые приборы).

В секторе услуг в декабре в годовом выражении рост цен оставался на умеренном уровне по сравнению с прошлым годом (2,7% г/г, годом ранее – 3,8% г/г) на фоне сохраняющихся карантинных ограничений. Ускорение роста цен в месячном выражении (0,4% м/м с 0,1% м/м в ноябре) обусловлено в основном сезонными факторами: возобновился рост цен на услуги пассажирского транспорта, а также на санаторно-оздоровительные услуги. С исключением сезонности рост цен составил 0,3% м/м SA (0,2% м/м SA в ноябре).

Монетарная инфляция¹³ – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре несколько замедлилась до 5,0% м/м SAAR¹⁴ (в ноябре 5,2% м/м SAAR).

Рисунок 4.3. Динамика ИПЦ (слева) и динамика цен на товары (справа)



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Таблица 4.3. Индикаторы инфляции

Показатель	Дек.20	Нояб.20	Окт.20	Сен.20	2019
Инфляция					
в% к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0
в% к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,4	-0,1	-
в% к предыдущему месяцу, SA	0,54	0,57	0,5	0,3	-

¹³ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

¹⁴ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Показатель	Дек.20	Нояб.20	Окт.20	Сен.20	2019
Продовольственные товары					
в% к соотв. периоду предыдущего года	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6
в% к предыдущему месяцу	1,5	1,3	0,6	-0,4	-
в% к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,9	0,6	0,3	-
Непродовольственные товары					
в% к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0
в% к предыдущему месяцу	0,4	0,6	0,7	0,6	-
в% к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Услуги					
в% к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8
в% к предыдущему месяцу	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-
в% к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,4	0,0	-
Базовая инфляция (Росстат)					
в% к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1
в% к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,3	-
в% к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,4	0,3	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции					
в% к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9
в% к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,5	0,4	-
в% к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,3	-

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.4. Основные выводы

- Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г с 6,7% г/г во 2 кв. 2020. Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). Драйверами роста оставались химический комплекс и пищевая отрасль. Основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых, в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+.
- Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года.
- Выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.
- Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г.
- В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Общая численность безработных увеличилась на 24,7% г/г и составила 4,3 млн. человек. С 4 кв. 2020 показатель начал постепенно снижаться. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда.
- За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г.
- По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г.
- По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г. Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжила вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%). Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары.

4.3. Основные социально-экономические показатели г. Москвы по итогам 3 квартала 2020 г.¹⁵

По сведениям Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области (далее — Мосстат), имеются следующие фактические данные по основным показателям социально-экономического развития г. Москвы, относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.4. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-сентябре 2020 года

Показатель	Абсолютные данные		в % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
	сентябрь 2020 г.	январь-сентябрь 2020 г.	сентябрь 2019 г.	январь-сентябрь 2019 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	104,0	103,2	107,4 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ³⁾ , млн. рублей	89 145,8	664 962,8	92,7 ⁴⁾	95,4 ⁴⁾	105,2 ⁴⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. м	262,0 ⁵⁾	3 066,9 ⁵⁾	85,9 ⁶⁾	84,3 ⁶⁾	в 2,0 р ⁷⁾
Объем услуг предприятий транспорта ^{7),8)} , млн. рублей	145009,8	1014254,1	6,1	80,7	103,1
Объем услуг связи ⁸⁾ , млн. рублей	74 346,6	679 362,9	109,5	120,3	96,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	455 200,6	3 613 965,1	101,6 ⁴⁾	96,8 ⁴⁾	100,9 ⁴⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	18 862,3	119 700,1	96,7 ⁴⁾	80,1 ⁴⁾	106,2 ⁴⁾
Объем платных услуг населению ⁹⁾ , млн. руб.	139 335,5	1 087 803,5	76,0 ⁴⁾	71,3 ⁴⁾	102,6 ⁴⁾
Индекс потребительских цен, %	102,5 ¹⁰⁾	x	103,2	102,8	104,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	223,1	x	814,2	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника ^{11),12)}					
номинальная, рублей	90 304,0	96 290,0	103,3	106,2	108,7
реальная	x	x	100,1	103,4	103,6

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

³⁾ Включая объем работ, ненаблюдаемых прямым способом.

⁴⁾ В сопоставимых ценах.

⁵⁾ Данные приведены с учётом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁶⁾ Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁷⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁸⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых превышает 15 человек.

⁹⁾ Предварительные данные.

¹⁰⁾ Сентябрь 2020 г. к декабрю 2019 г.

¹¹⁾ По оперативным данным.

¹²⁾ Данные за август 2020 г., август 2020 г. к августу 2019 г., январь - август 2020 г., январь-август 2020 г. к январю - августу 2019 г., январь-август 2019 г. к январю - августу 2018 г

Источник: данные Мосгорстата

¹⁵ Источник: данные Мосгорстата (<https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>); анализ на 01.10.2020 МФП по данным Мосгорстата (https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01oct2020.pdf).

Оценка численности постоянного населения на 1 сентября 2020 года составила 12 638,8 тыс. человек и уменьшилась за январь-август 2020 года на 39,3 тыс. человек

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за июль-сентябрь 2020 год составила 7366,4 тыс. человек, в их числе 7 121,8 тыс. человек, или 96,7% были заняты в экономике и 244,6 тыс. человек (3,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

К концу сентября 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 244,7 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 223,1 тыс. человек имели статус безработного. На конец сентября 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 3,0% от численности рабочей силы.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2020 года к сентябрю 2019 года составил 104,0%.

Индекс потребительских цен в сентябре 2020 года составил – 99,9%. На продукты питания индекс составил – 99,5%, на непродовольственные товары -100,5%, на услуги – 99,7%. (Справочно: сентябрь 2020 г. к декабрю 2019г. – 102,5%).

За 2-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения – 21 437руб.39 коп., для трудоспособного населения – 238 42 руб. 94 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 25 августа 2020 г. № 1351-ПП, составила – 17 841 рубль, для трудоспособного населения – 20 361 рубль.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 сентября 2020 г. – 20 361 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за август 2020 года, по оперативным данным составила 90304 рубля и увеличилась по сравнению с августом 2019 года на 3,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2020 года составила 100,1% к уровню августа 2019 года.

На 1 октября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1013724 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 октября 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах.

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

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

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

4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2020 г.¹⁶

4.5.1. Общая ситуация на рынке

«По итогам первых трех кварталов уже можно сказать, что в этом году поглощение офисов будет на уровне исторического минимума – компании, в основном, оптимизируют текущие пространства и продолжают высвобождать избыточные площади. Ввиду продолжающихся ограничительных мер со стороны властей и сниженной деловой активности, восстановление спроса мы увидим не раньше начала 2021 года. Докризисный интерес к офисным пространствам появится после полного снятия ограничений и восстановления рынка от их последствий. При этом на фоне сниженного спроса собственники поставили на паузу запуск многих новых проектов, продолжив наблюдать за поведением арендаторов. С учетом переносов сроков ввода, объем нового предложения в этом году может сократиться в 2 раза по сравнению с изначально ожидаемым», – Мария Зимина, директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.5. Основные показатели¹⁷

Показатель		2 квартал 2020	3 квартал 2020
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		16 834	16 889
в том числе:	Класс А	4 480	4 509
	Класс В	12 354	12 380
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		60,9	115,2
в том числе:	Класс А	15,4	44,3
	Класс В	45,5	70,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,0	10,4
	Класс В	6,7	6,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁸	Класс А	25 044	25 305
	Класс В	16 609	16 712
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800
Средневзвешенные цены на офисные блоки, руб./кв. м	Класс А	225 098	241 274
	Класс В	189 182	147 719
	Особняк	287 561	304 420
	ПСН	237 328	141 841

Источник: данные компании Knight Frank

4.5.2. Предложение

По итогам III кв. 2020 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,9 млн. кв. м, из которых 4,5 млн. кв. м, или 27%, относятся к классу А и 12,4 млн. кв. м, или 73%, – к классу В.

На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов в I–III кв. 2020 года составил всего 115,2 тыс. кв. м, что практически вдвое меньше показателя аналогичного периода

¹⁶ Источник: исследования рынка, подготовленные компанией Knight Frank (<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-q3-2020>).

¹⁷ По сравнению с II кварталом 2020.

¹⁸ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

прошлого года. Крупнейшим введенным объектом класса А за первые девять месяцев 2020 года стал «ВТБ Арена Парк» (корпус 8) (28 969 кв. м), в классе В – МФК «Квартал Вест» (33 944 кв. м).

Таблица 4.6. Объекты, введенные и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2020 г.

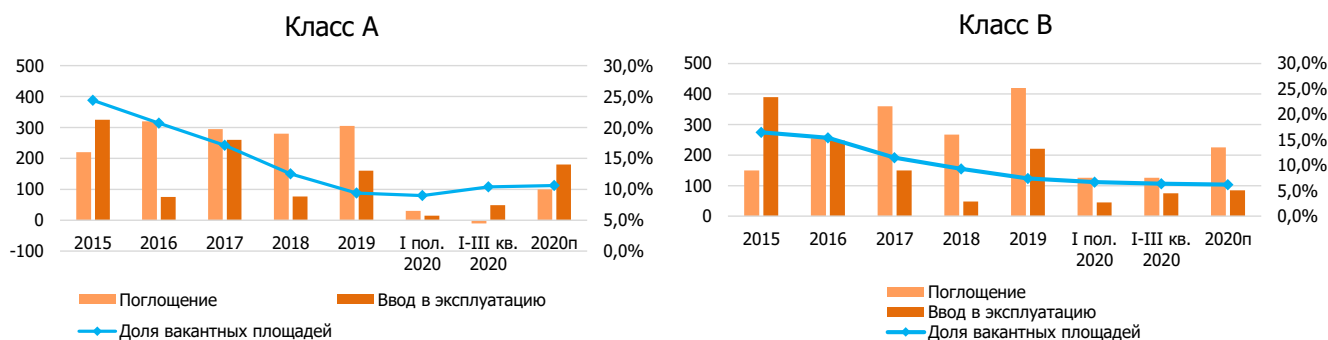
Наименование	Класс ¹⁹	Округ	Статус
Парк Хуамин	A	СВАО	Планируемый
Алкон III	A	САО	Планируемый
ВТБ Арена Парк (зд. 8)	A	САО	Введен в эксплуатацию
Большевик (фаза II)	A	ЦАО (СК-ТТК)	Планируемый
Якорь	B	СЗАО	Планируемый
Neva Towers	A	ЦАО (СК-ТТК)	Планируемый
Смоленский Пассаж (фаза II)	A	ЦАО (на СК)	Введен в эксплуатацию
Смоленский бульвар, 13	B	ЦАО (на СК)	Планируемый
МФК Квартал West	B	ЗАО	Введен в эксплуатацию
Парк Легенд	A/B	ЮАО	Планируемый

Источник: данные компании Knight Frank

В этом году рынок ожидает значительное снижение объемов ввода офисных площадей: если до наступления кризиса в конце 2019 года к вводу ожидалось 520 тыс. кв. м, то скорректированный прогноз составляет почти в два раза меньше – порядка 240–280 тыс. кв. м. Учитывая резкое и значительное снижение поглощения, профильные застройщики наблюдают за поведением пользователей офисов и пытаются спрогнозировать дальнейший вектор развития рынка, поставив на паузу многие свои проекты.

С начала года доля свободных площадей в классе А выросла на 1,1 п. п. – до 10,4%, свободными на текущий момент остаются 470 тыс. кв. м офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,1 п. п. – до 6,4%, общий объем свободных площадей – 790 тыс. кв. м.

График 4.4. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию (тыс. кв. м), чистого поглощения (тыс. кв. м) и уровня вакантных площадей (%)

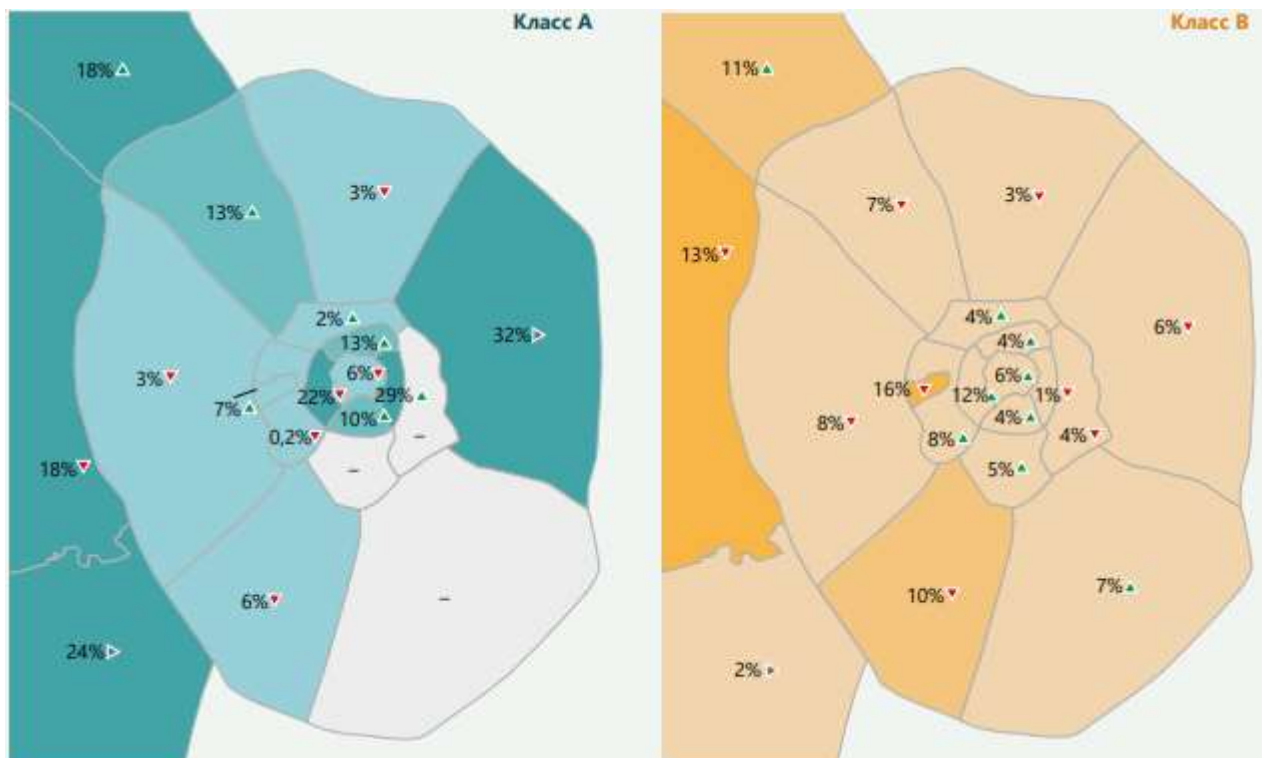


Источник: данные компании Knight Frank

По сравнению с предыдущим кварталом в классе А рост составил 1,4 п. п., что стало максимальным квартальным увеличением вакантности в этом году. К концу года ожидается дальнейший рост показателя – до 10,6%. В классе В было отмечено небольшое снижение по сравнению с предыдущим кварталом – 0,3 п. п. К концу года показатель снизится еще немного (до 6,2%) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также более динамичной деловой активности. Тем не менее предпосылок к активному восстановлению спроса в конце 2020 года не наблюдается, ожидается сниженная активность пользователей и отсутствие роста спроса минимум до начала следующего года.

¹⁹ Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Рисунок 4.5. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

По сравнению с началом 2020 года, когда пандемия еще не оказывала такого сильного воздействия на результаты квартала, в качественных объектах класса А был отмечен рост доли вакантных площадей ввиду продолжения оптимизации пространств арендаторами. Дополнительным фактором роста оказался выход на рынок нового в этом классе проекта, площади которого были незаполненными. Значительное количество компаний в III квартале приняли решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Несмотря на перспективу снятия ограничительных мер, крупные компании уже научились быть гибкими и вряд ли откажутся от удаленной работы для части сотрудников, а, следовательно, понимают, что в таком объеме занимаемого ранее пространства уже нет необходимости. Совокупность этих факторов может привести к дальнейшему росту показателя вакантности в классе А как в конце текущего года, так и в начале следующего.

За девять месяцев текущего года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей. До конца года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжат искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду. С учетом более высоких арендных ставок рост вакантности будет более заметен в объектах класса А.

В отличие от гибких пространств собственники классических офисов более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локациях столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств. В качестве решения арендаторы могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передаче части своего пространства в управление и реализацию профессиональным оператором.

4.5.3. Спрос

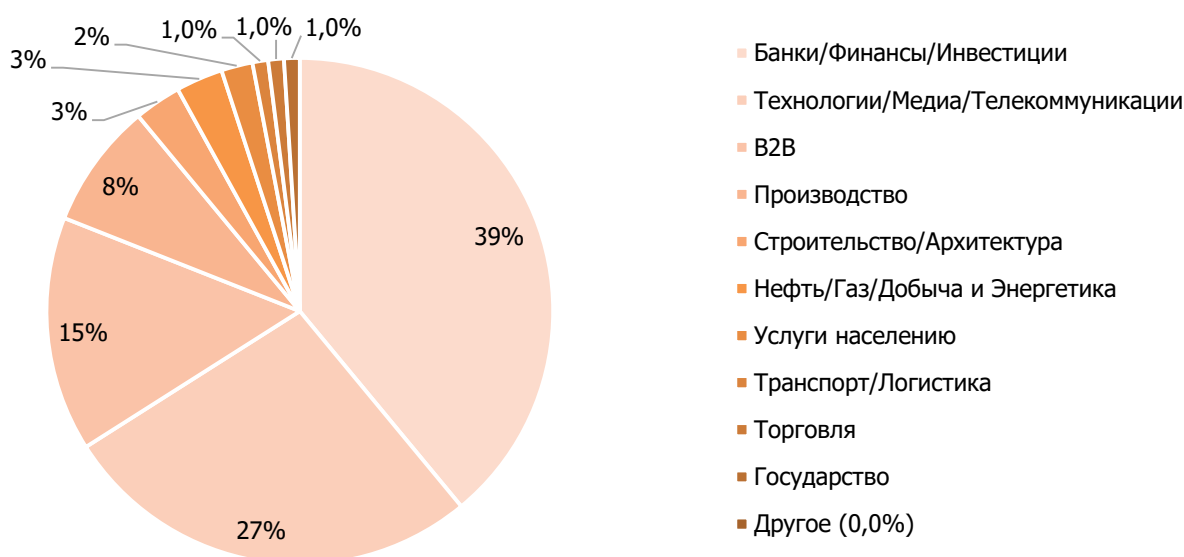
Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, –

снизился существенно в I–III кв. 2020 года и составил всего 190,7 тыс. кв. м, что на 61% меньше, чем годом ранее.

На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. Сохранение схожей динамики ожидается до конца года и начала следующего, годовой показатель поглощения снизится до уровня или ниже посткризисного 2015 года, когда показатель был на уровне 367 тыс. кв. м. При этом сохраняется возможность реализации отложенного спроса, который тем не менее вряд ли компенсирует падение активности пользователей офисов.

В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании были лидерами в I–III кв. 2020 года с долей в 39%. Крупнейшей сделкой этого сектора стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Второе место с долей в 27% пришлось на компании сектора TMT, на третьем месте – B2B компании с долей в 15%.

Диаграмма 4.6. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %



Источник: данные компании Knight Frank

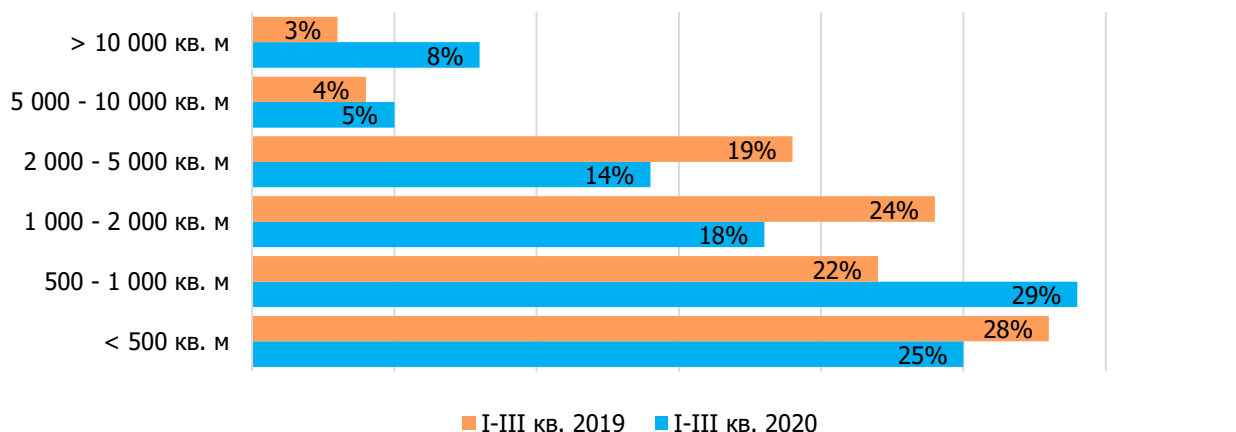
Таблица 4.7. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I–III квартале 2020 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Тинькофф Банк	77 839	Аренда	AFI Square
Альфа-Страхование	27 736	Покупка	Парк Легенд
Space 1	11 644	Аренда	Новый Балчуг
CiteMobil	11 103	Аренда	Алкон II
Rubytch	11 022	Аренда	Технопарк Калибр
Mail.ru	8 764	Аренда	Алкон II
Novartis	7 621	Аренда	Алкон II

Источник: данные компании Knight Frank

Наблюдается существенный рост доли сделок размером более 10 000 кв. м: если в прошлом году на этот сегмент пришлось 3% в общем количестве сделок, то по итогам III кв. 2020 года доля уже достигла 8%. На фоне общего замедления рыночной активности компании, обладающие большим объемом ресурсов, принимают решение об аренде или покупке, чтобы приобрести наиболее привлекательные объекты или разместиться в них, что является основным фактором роста доли таких крупных сделок.

График 4.7. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

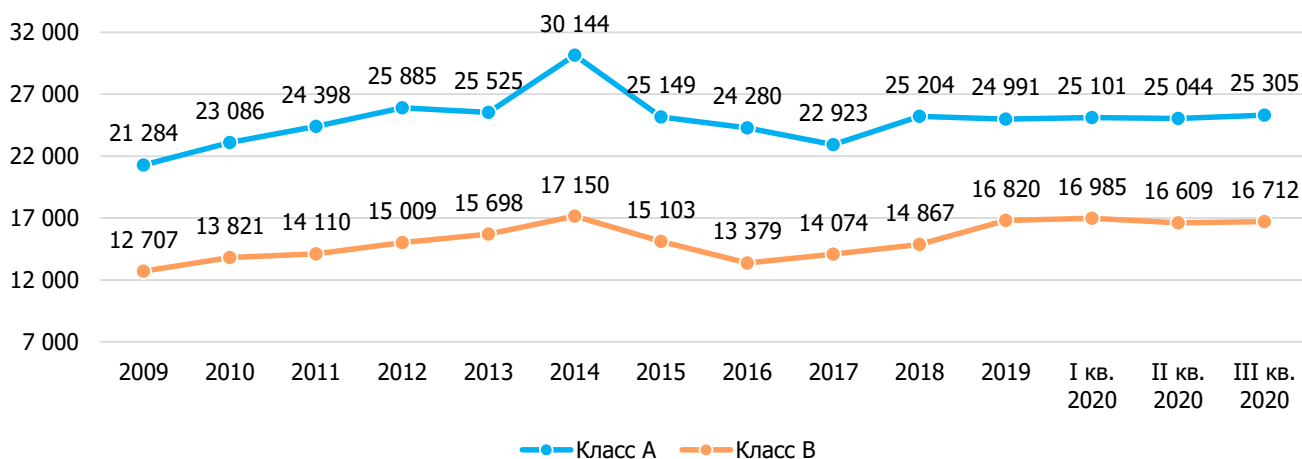


Источник: данные компании Knight Frank

4.5.4. Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды офисов претерпели незначительное снижение по сравнению с началом года. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за время пандемии растет небольшими темпами: по сравнению с началом года показатель вырос на 1,3% и сейчас находится на 25 305 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). В квартальном соотношении рост составил 1,0%. В классе В ставка аренды, наоборот, немного снизилась по сравнению с началом года – на 0,6%, т. е. до 16 712 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), но выросла по сравнению с прошлым кварталом на 0,6%.

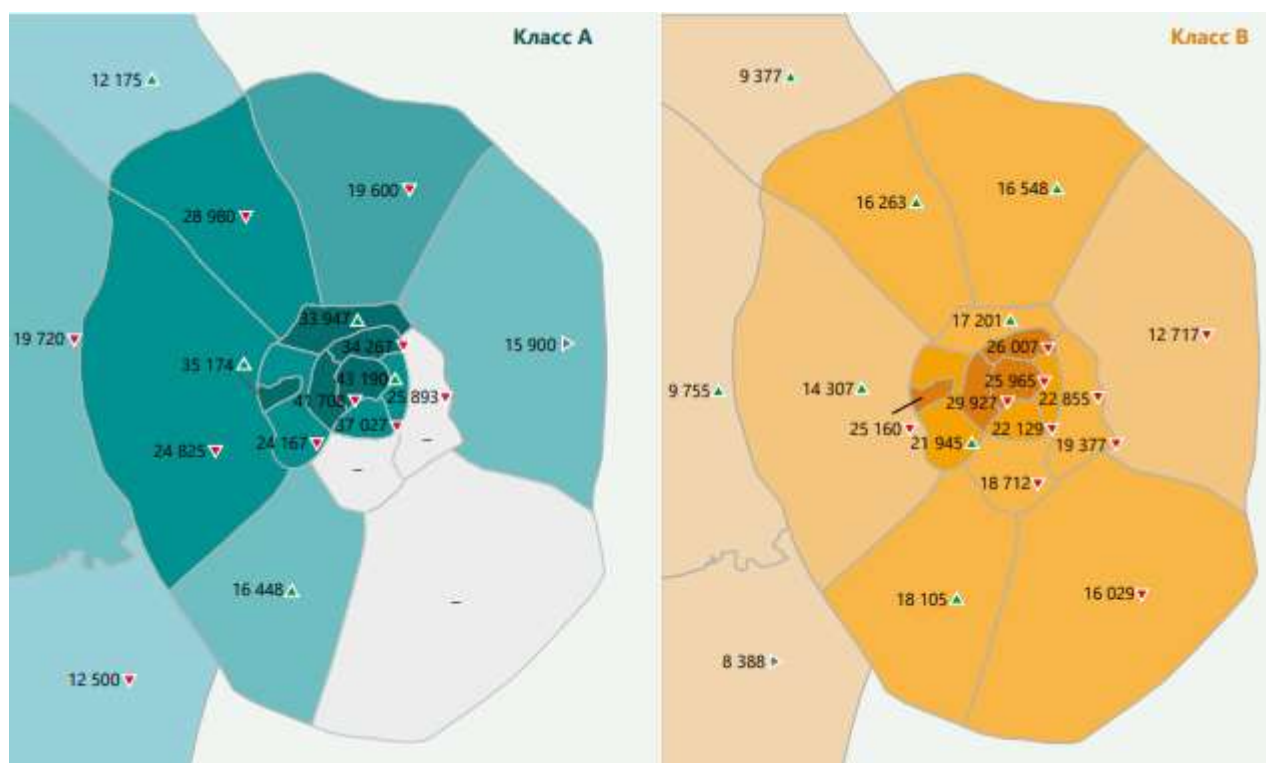
График 4.8. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: данные компании Knight Frank

По итогам девяти прошедших месяцев не произошло значительного изменения запрашиваемых ставок аренды, в дальнейшем не ожидается серьезного увеличения стоимости текущих свободных офисов. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. Прогнозируется сохранение текущих уровней, либо сдержанное общерыночное снижение.

Рисунок 4.9. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

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

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

4.5.5. Рынок продаж

Рынок продажи офисов на московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 241 274 руб./кв. м, в офисах класса В – 147 719 руб./кв. м, в особняках – 304 420 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 141 841 руб./кв. м.

Таблица 4.8. Средневзвешенная цена продажи (без учета НДС (20%))

Деловой район	Класс А, руб./кв. м	Класс В, руб./кв. м	Обособняк, руб./кв. м	ПСН, руб./кв. м
Бульварное кольцо	–	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	332 575	180 535	347 936	371 127
ТТК	238 666	177 635	213 920	151 731
ТТК-МКАД	199 552	125 564	208 793	110 295
За МКАД	129 600	85 221	–	99 205

Источник: данные компании Knight Frank

4.5.6. Основные выводы и прогноз

Основные выводы:

- Совокупный объем ввода офисов в I–III кв. 2020 года составил всего 115,2 тыс. кв. м, почти вдвое меньше г/г.
- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2020 г. достигла уровня 10,4% в офисах класса А и 6,4% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2020 г. составили 25 305 руб./кв. м/год в классе А и 16 712 руб./кв. м/год в классе В.
- Запрашиваемые цены продаж по итогам III кв. 2020 г. составили 241 274 руб./кв. м, в офисах класса В – 147 719 руб./кв. м, в особняках – 304 420 руб./кв. м, в ПНС – 141 841 руб./кв. м.

Таблица 4.9. Основные показатели рынка офисной недвижимости

Район	Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А		Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	712	43 190	5,8	25 965	5,6	
Садовое кольцо	Центральный деловой район	999	32 027	10,4	22 129	3,6
	СК Юг	561	41 708	22,5	29 927	12,0
	СК Запад	667	35 814	13,2	26 007	4,4
	СК Север	407	26 553	28,6	22 855	1,1
ТТК	С К Восток	1 282	-	-	18 712	5,5
	ТТК Юг	797	24 167	0,2	21 945	7,7
	ТТК Запад	975	33 947	2,0	17 201	3,8
	ТТК Север	1 133	-	-	19 377	3,6
ТТК-МКАД	ТТК Восток	1 173	35 174	6,8	25 160	15,6
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 052	19 600	3,2	16 548	3,4
	ТТК-МКАД Север	845	28 980	12,8	16 263	7,4
	ТТК-МКАД Северо-Запад	2 048	24 825	2,8	14 307	8,3
	ТТК-МКАД Запад	1 442	-	-	16 029	6,7
	ТТК-МКАД Юг	662	16 448	5,6	18 105	10,0
За МКАД	ТТК-МКАД Юго-Запад	1 005	15 900	32,3	12 717	5,9
	ТТК-МКАД Восток	266	12 175	18,0	9 377	10,9
	Химки	515	19 889	17,7	9 755	13,4
Итого	Запад	345	12 500	23,7	8 388	2,0
	Новая Москва	16 889	25 305	10,4	16 712	6,4

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

Источник: данные компании Knight Frank

В результате серьезного снижения спроса на офисы девелоперы решили приостановить многие проекты и отложить срок их ввода с целью наблюдения за поведением арендаторов. При ранее прогнозируемом уровне ввода около 520 тыс. кв. м на текущий момент годовой результат ожидается на уровне около 240–280 тыс. кв. м, что будет практически в два раза ниже, чем в предыдущем году. В случае сохранения или усугубления текущей ситуации, оказывающей негативное влияние на сектор, показатель может оказаться по итогам года на еще более низком уровне.

Показатель чистого поглощения по итогам года, ранее прогнозируемый на уровне 700–750 тыс. кв. м, однозначно не достигнет столь высокого уровня и не превысит 350 тыс. м², что будет ниже уровня 2015 года, когда показатель оказался минимальным за историю наблюдений. При этом сопоставимого крупного объема ввода, как наблюдалось в 2015 году, сейчас нет, а значит, собственники проектов особенно в дефицитных районах города не будут гибкими при общении с арендаторами.

С учетом резко снизившегося спроса на офисные помещения, а также продолжающейся неопределенности и ограничений, не способствующих возобновлению деловой активности, в конце года ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в классе А, показатель может достичь 10,6%. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также сохранения арендной активности в данном классе, доля вакантных площадей будет порядка 6,3%.

4.6. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

- Тип сооружения, в котором находится помещение. Важную роль в стоимости помещений играет год постройки здания (новострой или нет).

- Наличие грамотно оформленной и юридически утвержденной документации, подтверждающей право собственности и эксплуатации данного здания или постройки.
- Управление зданием и наличие в нем охраны. В случае если существующая в наличии система охраны соответствует европейским или мировым стандартам, то соответственно, увеличится оценочная стоимость здания.
- Планировка. Открытые планировки, возможность без всяких лишних усилий изменять конфигурацию помещения, отсутствие или наличие ремонта и авторского дизайна.

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

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

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.²⁰

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».²¹

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 оценке²²:

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

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

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

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

²⁰МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

²¹МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

²²МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 2.3 МПО 1 МСФО устанавливают две модели для признания внеоборотных активов²³ в бухгалтерском балансе:

- затратную модель;
- модель справедливой стоимости.

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

Амортизированные затраты замещения (АЗЗ) являются применением затратного подхода для определения стоимости **специализированных активов** для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.²⁴

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.²⁵

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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{26},$$

²³Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 339).

²⁴МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

²⁵Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

где:

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

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

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

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

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.²⁷

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.²⁸

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.²⁹

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.³⁰

²⁶ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

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

²⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²⁸ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²⁹ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

³⁰ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:³¹

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

5.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

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

- нормативный метод;³²
- стоимостной метод;³³
- метод срока жизни;³⁴
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

5.3.1.3. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

³¹ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

³² Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

³³ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

³⁴ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**³⁵ определения стоимости земли.

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

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

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.³⁶

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**³⁷

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁸:

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

5.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

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

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

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

³⁵ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

³⁶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

³⁷ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

³⁸ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.³⁹

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

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

³⁹ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок):

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

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

5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

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

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

5.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.⁴⁰

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;

⁴⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

- метод прямой капитализации дохода/

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

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

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

5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

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

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Этапы проведения оценки

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

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

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

5.6. Выбор подходов к оценке

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

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

Основные условия применения затратного подхода:

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

Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

5.7.1. Выбор аналогов

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

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

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

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

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных в г. Москве. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости,

наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

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

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

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

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

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

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

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

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

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

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.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). В результате проведенного исследования определены значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

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

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидка на цены высококлассных офисов (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
Скидка на арендные ставки высококлассных офисов (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Согласно проведенному анализу, рынок является достаточно активным. Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для офисных объектов недвижимости, Исполнитель принял значение для всех аналогов при продаже - **9,6%**, при аренде - **8,0%**.

Корректировка на удаленность от станции метро

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

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

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline»⁴¹ на основании следующих источников:

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

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилейн»

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

Корректировка на общую площадь

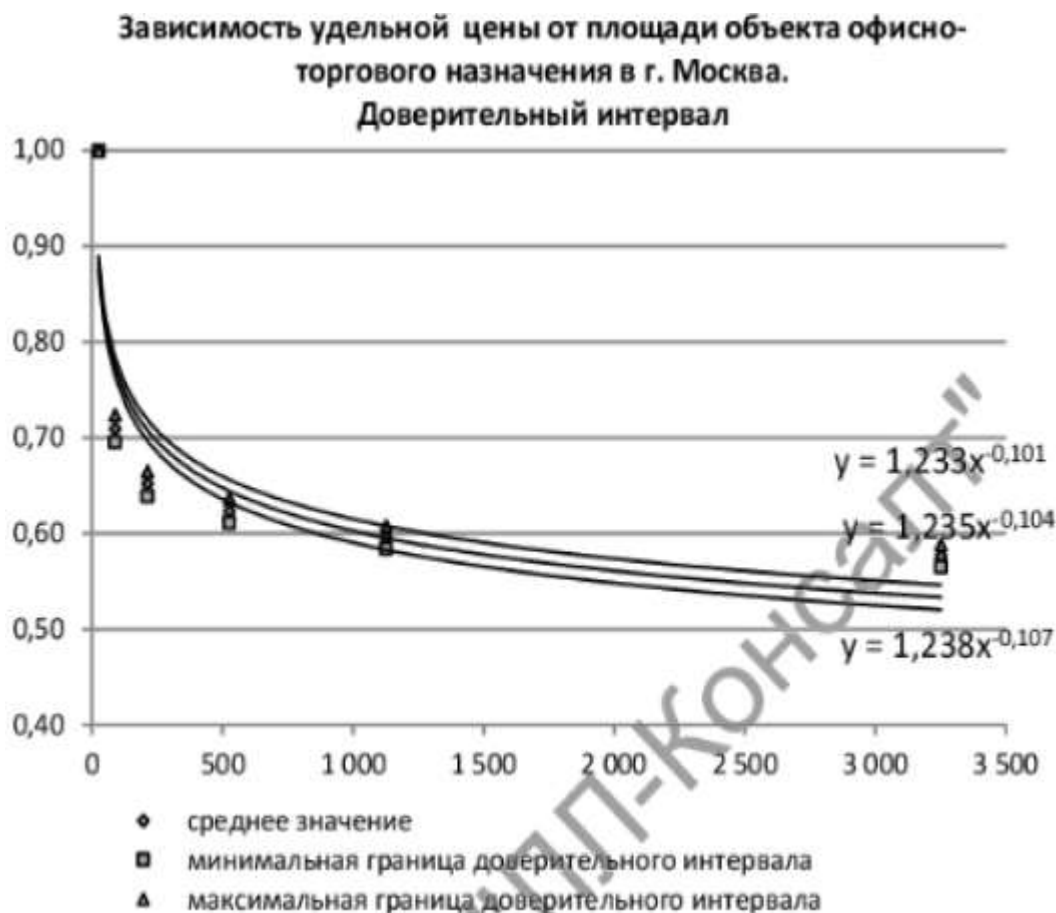
Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

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

В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости. Результаты исследования опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ.

⁴¹ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

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

$$Y = 1,235 * x^{-0,104},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,235 * S_{оц}^{-0,104}) / (1,235 * S_{ан}^{-0,104}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

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

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

Корректировка на тип парковки

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

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости. Результаты исследования опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

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

Объект оценки	Объект-аналог		
	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,0%	-9,0%	-18,0%
Стихийная парковка	10,0%	0,0%	-10,0%
Организованная парковка	22,0%	11,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2020 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

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

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений определена на основании исследования рынка недвижимости. Результаты исследования опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ. Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

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

Объект оценки	Объект-аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	0,0%	-8,0%	-20,0%	-35,0%
Требуется косметический ремонт	6,0%	0,0%	-15,0%	-31,0%
Среднее состояние	25,0%	18,0%	0,0%	-19,0%
Отделка люкс	54,0%	46,0%	23,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2020 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка

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

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

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

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

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

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






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

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

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

402 500 156 (Четыреста два миллиона пятьсот тысяч сто пятьдесят шесть) руб.

Таблица 5.6. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Отделка люкс, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "РЕНТАВИК", т. +7 (981) 666-15-73	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Moscow Sothebys International Realty", т. +7 (983) 666-57-92	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "РЕНТАВИК", т. +7 (981) 666-15-73	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (983) 666-91-13
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/250926055/	https://www.cian.ru/sale/commercial/245608770/	https://www.cian.ru/sale/commercial/250924938/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228328785/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	310 000 000	700 000 200	700 000 000	434 999 000
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	537 262	467 290	494 350	433 352
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 -9,6%	Предложение -9,6%	Предложение -9,6%	Предложение -9,6%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Охотный ряд, Газетный пер., д. 9, стр. 11	г. Москва, м. Кропоткинская, Большой Левшинский пер., д. 1/11	г. Москва, м. Арбатская, Хлыновский туп., д. 3, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., д. 9
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	577,0	1 498,0	1 416,0	1 003,8
16	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка -10,0%	Организованная парковка -10,0%	Организованная парковка -10,0%	Организованная парковка -10,0%
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	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка люкс -19,0%	Среднее состояние
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	35,3%	31,0%	50,5%	25,0%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,84	3,23	1,98	4,00
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,53%	26,81%	16,43%	33,23%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	409 997	412 549	351 452	333 622
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	375 685
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	1 707,6
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	-	-	-	-	641 519 706
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	24,71%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	-	-	-	-	483 000 187
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.	-	-	-	-	402 500 156

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

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

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

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

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды, которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 5.7. Объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие административные здания.

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

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

Согласно таблице 5.1 данная корректировка составила -8,0%.

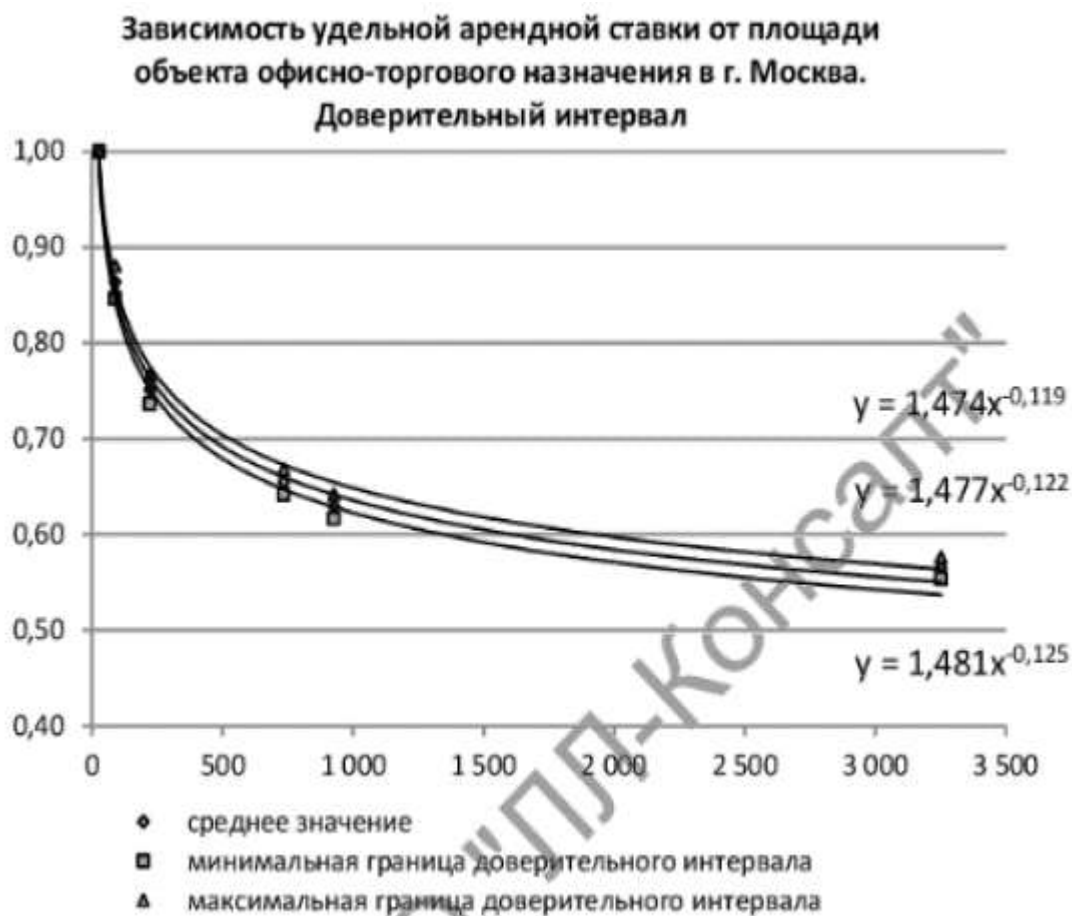
Корректировка на удаленность от метро

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.

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







Источники: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Корректировка на тип парковки

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

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

Таблица 5.7. Расчет средневзвешенной стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание офисного назначения. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание офисного назначения. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание офисного назначения. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание офисного назначения. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "РЕНТАВИК", т. +7 (981) 666-15-73	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "АЧ Недвижимость", т. +7 (901) 477-02-04	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (925) 380-44-58	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Point Estate Commerce", т. +7 (983) 666-52-01
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/250926053/	https://www.cian.ru/rent/commercial/249323498/	https://www.cian.ru/rent/commercial/232861380/	https://www.cian.ru/rent/commercial/251343087/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	45 000	38 060	35 000	35 144
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Охотный ряд, Газетный пер., д. 9, стр. 11	г. Москва, м. Пушкинская, ул. Большая Бронная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Тверская, Вознесенский пер., д. 11, стр. 2	г. Москва, м. Тверская, Леонтьевский пер., д. 2А, стр. 2
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	1 707,6	577,0	536,0	980,0	1 293,1
15	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
19	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	35,4%	36,2%	29,6%	31,3%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,82	2,76	3,38	3,19
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,22%	22,72%	27,82%	26,24%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	34 272	28 727	28 436	30 941
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	30 515

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8.2. Определение действительного валового дохода

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

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

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 5.8. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (Офисы классов А, В)	12,0%	11,2%	12,8%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2020 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости. Результаты исследования опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 5.9. Усредненные значения величины операционных расходов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Операционные расходы для высококлассных офисов (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости, 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

5.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка, опубликованного в «Сборнике рыночных корректировок-2020» (СРК 2020) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е. Е. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 5.10. Диапазоны коэффициента капитализации для г. Москвы

Наименование	Класс В (среднее значение)	Доверительный интервал	
Офисные помещения	6,55%	5,5%	7,6%

Источник: Яскевич Е. Е., Сборник рыночных корректировок (СРК 2020), расчет ООО «Апхилл»

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

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

Таблица 5.11. Расчет стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	30 515
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	52 107 414
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,00%
Действительный валовой доход, руб./год	45 854 524
Поправка на операционные расходы	18,8%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	9 796 194
Чистый операционный доход, руб./год	36 058 330
Коэффициент капитализации	6,55%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.	550 508 862
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	24,71%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	414 478 123
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.	345 398 435

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

345 398 435 (Триста сорок пять миллионов триста девяносто восемь тысяч четыреста тридцать пять) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительным подходом без учета НДС	402 500 156	0,7	281 750 109
Доходным подходом без учета НДС	345 398 435	0,3	103 619 531
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС			385 369 640

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

385 369 640 (Триста восемьдесят пять миллионов триста шестьдесят девять тысяч шестьсот сорок) руб.

РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2018 г.;
- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества», г. Москва, 2005 г.;
- Петров В. И. «Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;

- Прорвич В. А., Кузнецов В. Н., Семенова Е. А. и др. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, 2004 г.

Информационно-аналитические материалы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-094-21 ОТ 01.03.2021

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

Доверенность № П1-21

г. Москва

11.01.2021 г.

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

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

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2023 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Семин Алексей Александрович


ПОЛИС № 024-073-005899/20 от 22.09.2020 г.

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №024-073-005899/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "АПХИЛЛ" (ИНН/КПП: 7708706445/770801001)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	РФ, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2020 г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель дирекции


Гришин Д.Н.
м.п.
Действующий на основании
Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г.

Страхователь:
ООО «АПХИЛЛ»
Генеральный директор


Севин А.А.
м.п.
Действующий на основании Устава





www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

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

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016, регистрационный № 70
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2020 г.



М.А. Скатов

000047



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

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

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 006320-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», № 006319-1 от 26.03.2018 по
направлению «Оценка недвижимости», № 010037-3 от 12.04.2018 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 «05» февраля 2021г.
Дата составления выписки «05» февраля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



ПОЛИС № 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г.
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"(073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

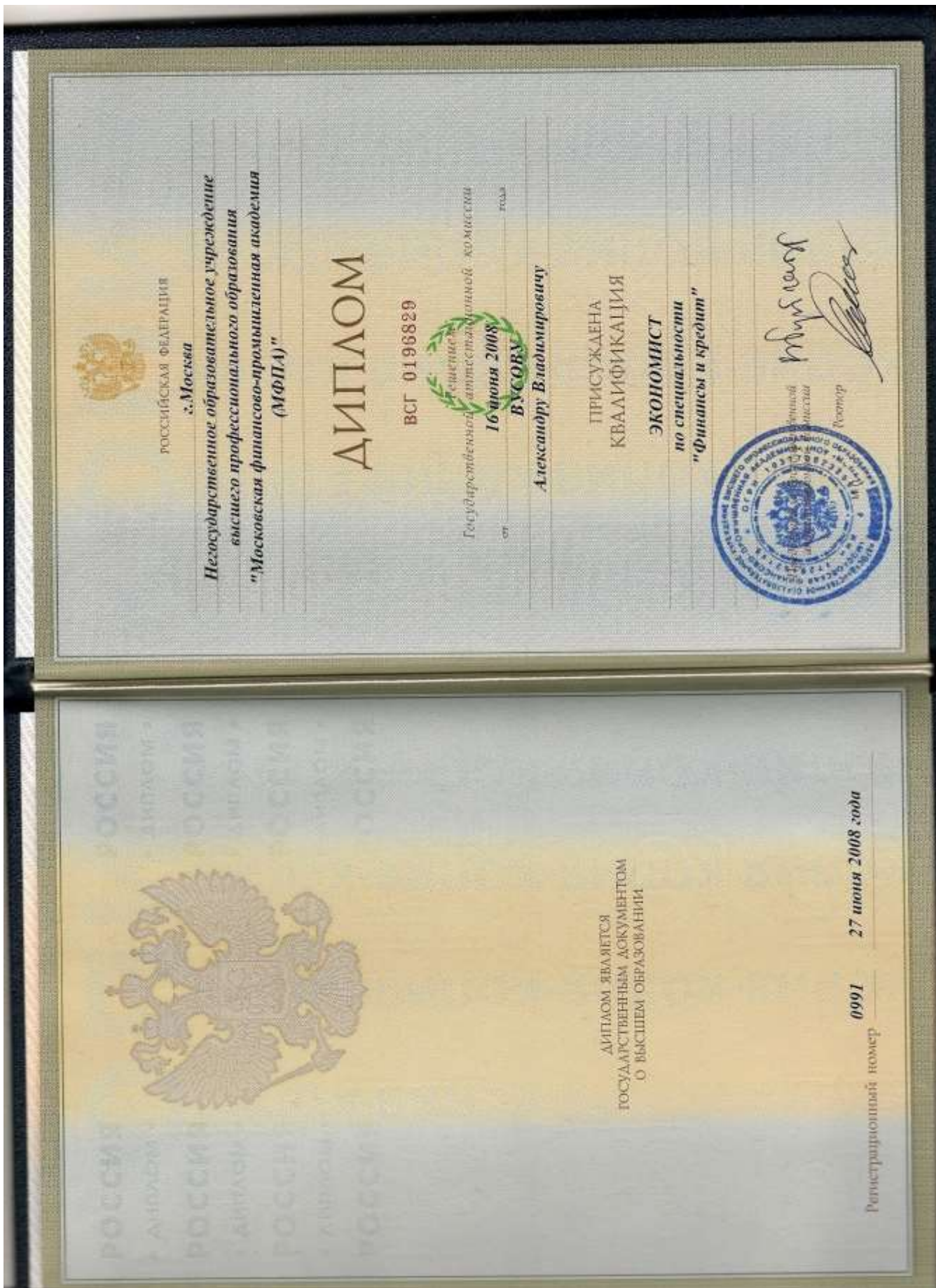
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Вусов Александр Владимирович паспорт серии 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения 772-083, дата рождения 15.01.1986 г.
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 69
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2020 г.

Страховщик
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель дирекции


Гришин Д.Н.
м.п.
Действующий на основании
Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г.

Страхователь:
Вусов Александр Владимирович



Вусов А.В.



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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВОВАТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВОВАТЕЛЬНО


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г.
 повысил(а) свою квалификацию в (на) Можайском государственном университете экономики и управления им. Г.С. Лузурицкого
 по программе «Бухгалтерский учет, налогообложение»
(наименование программы, наименование специальности, специальности)


в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Бухгалтерская отчетность</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Изобвэй савтмекский бухгалтер</u>		<u>отлично</u>

Прочел(а) стандарты в (на) нет (наименование стандарта)
 исполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Можайка (на) 2012


 Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

Годы: 2014 - 2015, 2016

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006319-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Вусову Александру Владимировичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

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



003917-КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-094-21 ОТ 01.03.2021

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ. № 300

09 ИЮН 2015

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014; Москва

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366389



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

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

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

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

http: www.to77.rosreestr.ru

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

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-358

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

А 007393

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа
исполнительного государственного регистрационного органа)



Костина И.А.

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего 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 Регистра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» ч. 1, ст.7)*


ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-094-21 ОТ 01.03.2021

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.


Объект-аналог №1.








cian.ru/sale/commercial/250926055/



 Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Охотный ряд > Газетный переулок

вчера, 16:29 27 просмотров, 0 за сегодня

Здание (А), 577 м²
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Газетный пер., 9С11 [На карте](#)
 Охотный ряд - 5 мин. пешком


 В избранное
 




 Пожаловаться




2 фото


577 м² **4 этажа** **A**
 Площадь Этажность Класс

Административное здание, расположенное недалеко от метро "Охотный ряд", "Театральная", "Арбатская". Собственная территория с наземной парковкой. Здание. Описание помещения: Планировка: смешанная. Офисная отделка (офис). VIP-офис. Мебель. Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 03. Лифты: есть. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, система пожаротушений, видеонаблюдение. Парковка: наземная. Лот 19000

310 000 000 ₽
 527 262 ₽ за м²
 Следить за изменениями цены
 УСН

 PRO
РЕНТАВИК
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 1893 объекта

+7 981 666-15-73

 SMS-сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ временный номер

Пополните, отметьте, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

Особняки РЕНТАВИК
 Нет отзывов

Объект-аналог №2.


cian.ru/sale/commercial/245608770/
🔍 ☆

Недвижимость в Москве > Канонерское > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Хамовники > Большой Лесвицкий переулок
 вчера, 17:21 👁️ 184 просмотра, 1 за сегодня
📄 Планов


Здание, 1 498 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Лесвицкий пер., 1/11 [На карте](#)

📁 В избранное
🔍
✍️
📄
📷
📧 Пожаловаться



📷 9 фото



1 498 м²
 Площадь

4 этажа
 Этажность


ID: 36498 Продажа особняка, общей площадью 1497 кв.м под представительский офисный, медицинский центр, банк, посольство или гостиницу. Особняк имеет отдельный вход. Планировка смешанная. Помещения с дизайнерской отделкой. Во входных группах выполнена отделка, санитарные комнаты на этажах отделаны и оснащены соответствующим оборудованием. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции, а также системы кондиционирования. Здание оборудовано современными инженерными системами. Собственная охраняемая наземная парковка. Особняк расположен в шаговой доступности от станций метро Смоленская и Арбатская 7 минут. В непосредственной близости улицы Арбат, Пречистенка, Остоженка, Тоголевский бульвар. Прямой выезд на Садовое кольцо и Комсомольский проспект. 15 минут до ТТК. В шаговой доступности от особняка расположено Министерство иностранных дел и квартал "Золотая миля". Место расположения особняка - элитный район, являющийся культурно-историческим центром города с развитой инфраструктурой, который включает в себя банки, кафе, рестораны, фитнес центр, торговые и развлекательные зоны.

700 000 200 ₽ ➔

467 290 ₽ за м²

📧 Следить за изменением цены
 УСН

ИРГО
Moscow Sotheby's International Realty
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Еще 190 объектов



+7 983 666-57-92

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении формат временный номер

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

[Написать сообщение](#)

Объект-аналог №3.

cian.ru/sale/commercial/250924938/
🔍 ⚙️ ☆

🏠 **циан**
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК
🔔 📧
Разместить объявление
Войти

Недалежность в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Арбатская > Хлюновский тупик


сегодня, 01:00 👁️ 11 просмотров, 1 за сегодня
🏷️ **Платное**

Здание, 1 416 м²







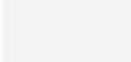
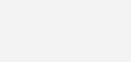
Москва ЦАО, р-н Пресненский, Хлюновский туп, ЗС1 На карте

📍 Арбатская · 10 мин. пешком

📷 В избранное
🔍
📄
📁
📧
🔔
🚩 Помолочиться



📷 9 фото

1 416 м² **4 этажа**

Площадь Этажность

Презентабельный офисный особняк расположен в историческом центре столицы, в районе Арбат. Транспортная доступность обеспечена близостью к Садовому Кольцу, Новому Арбату и Тверской улице. Особняк состоит из цоколя, 3 этажей и мансарды. Презентабельный фасад и высокое качество внутренней отделки. В здании имеется облагороженная эксплуатируемая терраса. Парковка на прилегающей территории на 5 автомобилей. Здание. Описание помещения: Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (лс). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая ОЗ. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ, контроль доступа, видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: многоуровневая. Лот 13120

Онлайн-показ

700 000 000 Р +

494 251 Р за м²

🔔 Следить за изменением цены

Включены НДС

🟢 РБО

РЕНТАВИК

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

Еще 1893 объекта

+7 981 666-15-73

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ и временный номер

Пополните, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после сделки


Написать сообщение



👤 **Особняк РЕНТАВИК**

Нет отзывов

Объект-аналог №4.

cian.ru/sale/commercial/228328785/
🔍 ⚙️ ☆


Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПМК



+ Разместить объявление
Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Ванюшино > Центр Кропоткинская > Зыбинский бульвар

13 фев, 15:35 👁️ 875 просмотров, 1 за сегодня 🔒 Платное


Здание (В), 1 003,8 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гоголевский Буль. 9 На карте


📍 Кропоткинская - 3 мин. пешком 📍 Арбатская - 11 мин. пешком
📍 Парк Культуры - 15 мин. пешком

👁️ В избранное

🔔 Показать



📷 38 фото



1 003,8 м²
Площадь

5 этажей
Этажность

В
Класс

1917
Год постройки

Добрый день! Предлагаем Вашему вниманию представительский особняк в центре Москвы. Имеется собственная парковка на 4-10 м/м. Особняк в отличном состоянии, кабинетная система планировки с возможностью организовать пространство под свои потребности. По договоренности, оперативно организуем показ. Более подробная информация по телефону.


434 999 000 Р 📉

433 353 Р за м²

🔔 Следить за изменением цены

Включены НДС

ИБЕО
 ID 5297
 Агентство недвижимости



+7 983 666-91-13


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

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв после визита.

Написать сообщение

Объект-аналог №2.

cian.ru/rent/commercial/249323496/


 Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИЖК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Тверская > Большая Бронная улица


вчера, 13:03 247 просмотров, 4 за сегодня Проник

Здание, 536 м²


Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Бронная ул., 10С1 [На карте](#)

▲ Тверская · 7 мин. пешком
 ▲ Пушкинская · 7 мин. пешком
 ▲ Чеховская · 11 мин. пешком

[В избранное](#)
[Показать](#)




29 фото




1 700 014 ₪/мес.

38 000 ₪ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии


 АСН Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Еще 16 объектов

+7 901 477-02-04


 СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Закажите в объявлении номер временный номер

Пожалуйста, помните, что мы это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка


Особняк-замок барона Полякова

536 м² **2 этажа**
 Площадь Этажность

Сдается отдельно стоящий Особняк 536 кв.м в историческом центре Москвы. Закрытая территория, внутренний двор-сад, видеонаблюдение. Здание находится в пяти минутах ходьбы от станций метро Пушкинская и Тверская. Вблизи расположен Московский драматический театр им. А.С.Пушкина. Особняк идеально подходит для размещения представительства иностранных компаний, продюсерских центров, VIP-офиса. В здании три помещения представительского назначения, Кабинет руководителя с приемной, два помещения под выставочную продукцию, пять офисных рабочих зон. На закрытой территории Семь наземных парковочных мест.

Объект-аналог №3.

cian.ru/rent/commercial/232861380/


 Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИС

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Тверская > Вознесенский переулок


сегодня 09:39 153 просмотра, 2 за сегодня

Здание (В+), 980 м²


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

▲ Тверская - 7 мин. пешком
▲ Пушкинская - 9 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



23 фото



980 м² **3 этажа** **В+**
 Площадь Этажность Класс

Предлагается в аренду Офисный Особняк В+ 4-х этажный особняк . подвал . 2-этажа, мансарда .
 Расположен в Тверском районе Центрального административного округа Москвы (ЦАО). В тихом переулке в окружении исторической застройки и памятников архитектуры. удобные подъезды с Бульварного и Садового кольца. Третье транспортное кольцо. В непосредственной близости находится Тверская и Большая Никитская улицы, Тверской бульвар. Высококачественная отделка помещений .
 система охранной сигнализации тревожная кнопка
 система видео наблюдения
 система оповещения в случае пожара
 система приточно-вытяжной вентиляции кондиционирование осуществляется с помощью сплит-систем.
 Встроенный гараж 2 м/м.

2 858 334 Р/мес.

35 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ИРР
 ID 37276229
 Еще 68 объектов

+7 925 380-44-58

Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Объект-аналог №4.

cian.ru/rent/commercial/251343087/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Охотный ряд > Леонтьевский переезд

вчера, 01:41 3 просмотра, 2 за сегодня

Здание, 1 377,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Леонтьевский пер., 2АС2 На карте
М Охотный ряд - 13 мин. на транспорте М Арбатская - 11 мин. пешком

3 787 025 Р/мес. 33 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

В избранное Поделиться Пожаловаться



13 фото

1 377,1 м² **2 этажа**
Площадь Этажность

Лот: 82368. Аренда особняка общей площадью 1377,10 кв.м., деление площади на: подвал - 210 кв.м., 1 этаж - 346,2 кв.м., 2 этаж - 352 кв.м., мансарда - 384,9 кв.м. В здании выполнен качественный ремонт, смешанная планировка. Прилегающая территория с парковкой на 10 м/м. Презентабельный вход, благоустроенная территория перед зданием. Земля в аренде до 2030 года, площадь участка 555 кв.м. Мощность - 150 кВт. Здание не является памятником архитектуры. Вторая линия домов, пешая доступность до станций метро Тверская, Арбатская, Охотный ряд, Удобный доступ на Садовое кольцо. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

ИПОО Point Estate Commerce
Агентство недвижимости
Еще 461 объект
+7 983 666-52-01
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на бусте. Звоните в объявлении по номеру
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН, и [откликнуться](#) после звонка