

ОТЧЕТ № АБ-381-19 ОТ 16.09.2019

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.1. Задание на оценку | 4 |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки | 4 |
| 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике | 5 |
| 1.4. Основные факты и выводы | 6 |
| РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ | 9 |
| РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки | 11 |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных | 11 |
| 3.3. Анализ полноты и достоверности информации | 11 |
| 3.4. Расположение Объекта оценки | 12 |
| 3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 16 |
| 3.6. Фотографии Объекта оценки | 19 |
| РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА | 28 |
| 4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2018 года | 28 |
| 4.1.1. Анализ геополитической ситуации по итогам 2018 года | 28 |
| 4.1.2. Анализ внутренней ситуации по итогам 2018 года | 30 |
| 4.2. Макроэкономический обзор по итогам 2 квартала 2019 года | 32 |
| 4.2.1. Основные показатели развития российской экономики | 32 |
| 4.2.2. Анализ ВВП | 33 |
| 4.2.3. Производственная активность | 34 |
| 4.2.4. Рынок труда | 36 |
| 4.2.5. Инфляция | 37 |
| 4.2.6. Основные выводы | 39 |
| 4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 39 |
| 4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2019 г. | 40 |
| 4.4.1. Общая ситуация на рынке | 40 |
| 4.4.2. Предложение | 40 |
| 4.4.3. Спрос | 42 |
| 4.4.4. Коммерческие условия | 44 |
| 4.4.5. Рынок продаж | 45 |
| 4.4.6. Рынок гибких пространств Москвы | 46 |
| 4.4.7. Основные выводы и прогноз | 47 |
| 4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены | 48 |
| РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ | 50 |
| 5.1. Понятие справедливой стоимости | 50 |
| 5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки | 50 |
| 5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества | 51 |
| 5.3.1. Затратный подход | 51 |
| 5.3.2. Сравнительный подход | 54 |
| 5.3.3. Доходный подход | 56 |
| 5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования | 57 |
| 5.5. Этапы проведения оценки | 58 |
| 5.6. Выбор подходов к оценке | 58 |
| 5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом | 60 |
| 5.7.1. Выбор аналогов | 60 |
| 5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения | 61 |
| 5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий | 62 |
| 5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода | 66 |
| 5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом | 69 |
| 5.8.1. Определение потенциального валового дохода | 69 |

| | |
|---|-----------|
| 5.8.2. Определение действительного валового дохода | 73 |
| 5.8.3. Расчет чистого операционного дохода | 73 |
| 5.8.4. Определение коэффициента капитализации | 74 |
| 5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода..... | 74 |
| РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 76 |
| 6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов | 76 |
| 6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки | 78 |
| РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ | 81 |
| РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 82 |
| 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: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016 |
| 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: | «16» сентября 2019 г. |
| Период проведения оценки: | Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «16» сентября 2019 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: | 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1 |
| Контактная информация Исполнителя: | +7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru |
| Банковские реквизиты Исполнителя: | Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593 |
| Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя: | Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №08905/776/00022/18 от 12.09.2017 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб. |
| Оценщик: | Вусов Александр Владимирович |
| Почтовый адрес Оценщика: | 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1 |
| 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 (Выписка из реестра членов СРО) |
| Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков: | 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70 |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: | Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/00025/18 от «12» сентября 2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование» по договору №08905/776/00025/18. Срок действия: с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб. |
| 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 №95558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г. |
| Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности: | «Оценка недвижимого имущества» № 006319-1 от 26.03.2018 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | 10 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: 30101810600000000265, БИК: 044525265 |

1.4. Основные факты и выводы

| | |
|---|---|
| Объект оценки (состав объекта оценки): | Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016 |
| 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: | «16» сентября 2019 г. |
| Дата составления Отчета: | «16» сентября 2019 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 №5 от «06» сентября 2019 г. к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд |
| 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%: в том числе: | 680 541 484 (Шестьсот восемьдесят миллионов пятьсот сорок одна тысяча четыреста восемьдесят четыре) руб. |
| стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017: | 444 053 501 (Четыреста сорок четыре миллиона пятьдесят три тысячи пятьсот один) руб. |
| стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016: | 236 487 984 (Двести тридцать шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят четыре) руб. |
| Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%: в том числе: | 359 643 963 (Триста пятьдесят девять миллионов шестьсот сорок три тысячи девятьсот шестьдесят три) руб. |
| стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017: | 234 699 506 (Двести тридцать четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч пятьсот шесть) руб. |
| стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016: | 124 944 456 (Сто двадцать четыре миллиона девятьсот сорок четыре тысячи четыреста пятьдесят шесть) 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%¹: 583 456 608 (Пятьсот восемьдесят три миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот восемь) руб.

А. В. Вусов

Оценщик

Ю. Ю. Калуженин

**Руководитель проектов
ООО «Апхилл»**



¹ Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

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

| Объект | Местоположение | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м | Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 20%, руб. |
|---|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Нежилое здание | г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 | 77:01:0001002:1017 | 1 707,6 | 380 715 191 |
| Нежилое здание | г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2 | 77:01:0001002:1016 | 984,8 | 202 741 417 |
| Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС 20%, руб. | | | | 583 456 608 |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

| № п/п | Перечень данных | Источник информации |
|-------|----------------------------|---|
| 1 | Правовая информация | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г. |
| 2 | Технические характеристики | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 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.

Полнота² — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный² — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный² — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

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

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

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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный³ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки⁴

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»

³ 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

⁴ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

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

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

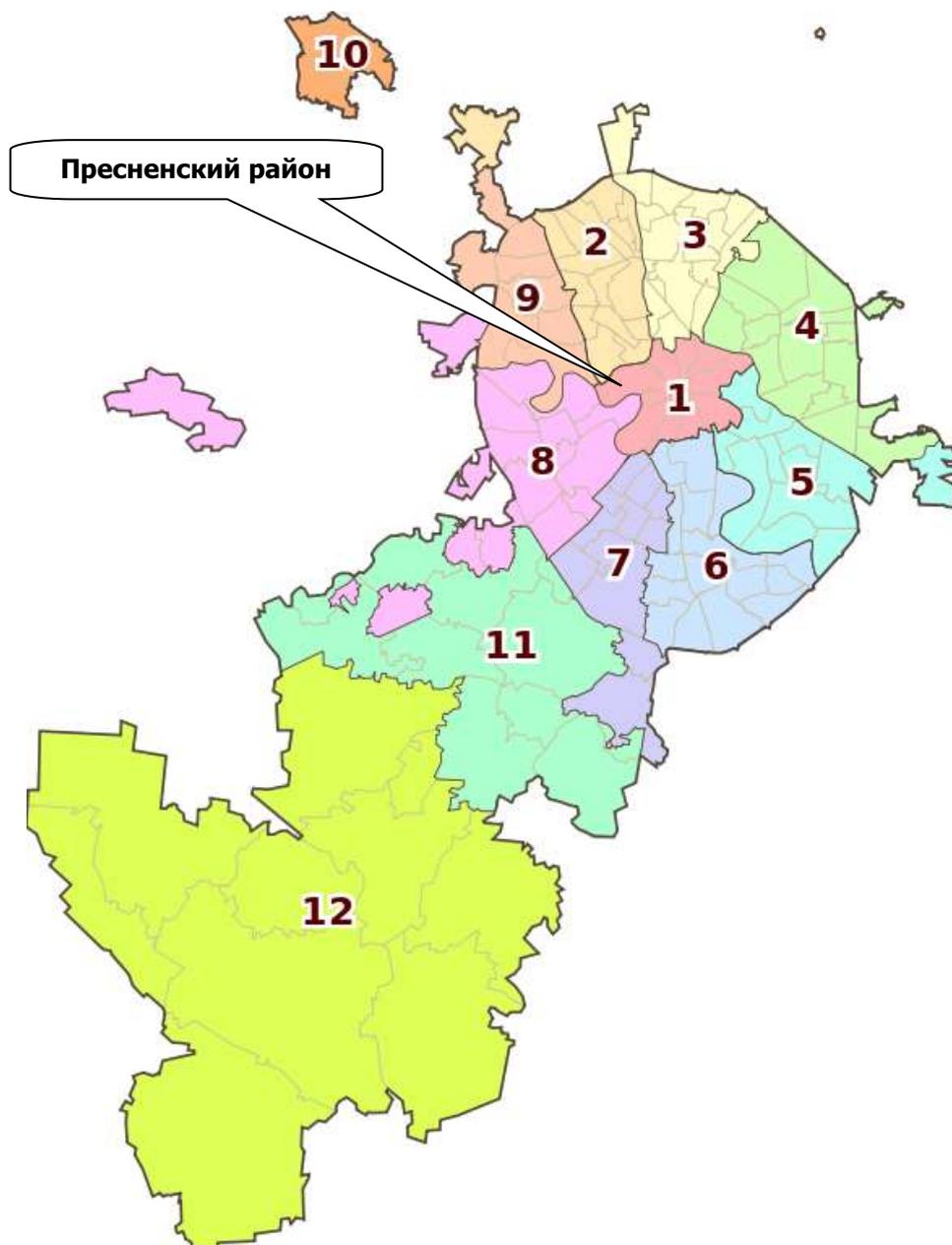
Численность населения по состоянию на 2018 год составляет примерно 127 тыс. чел.

Наиболее крупные предприятия района:

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

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

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

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 объектов, входящих в состав Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

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

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

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

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

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно дополнительному соглашению № 5 от 06.09.2019 г. к договору № 9 от 14 сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющие собой два здания. Нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 и нежилое административное здание общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2.

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

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

| Показатель | Характеристика | |
|--|---|---|
| ID | 1 | 2 |
| Местоположение | г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 | г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2 |
| Общая площадь, кв. м | 1 707,6 | 984,8 |
| Вид права | Право общей долевой собственности | Право общей долевой собственности |
| Кадастровый номер | 77:01:0001002:1017 | 77:01:0001002:1016 |
| Правоустанавливающие документы ⁵ | <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» | <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. | Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | Аренда, доверительное управление | Аренда, доверительное управление |

⁵ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

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

Источник: данные Заказчика

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

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

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

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

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания (стр. 1)



Фотография 3.2. Внешний вид здания (стр. 1)



Фотография 3.3. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.4. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.5. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.6. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.7. Внутренние помещения (стр. 1)



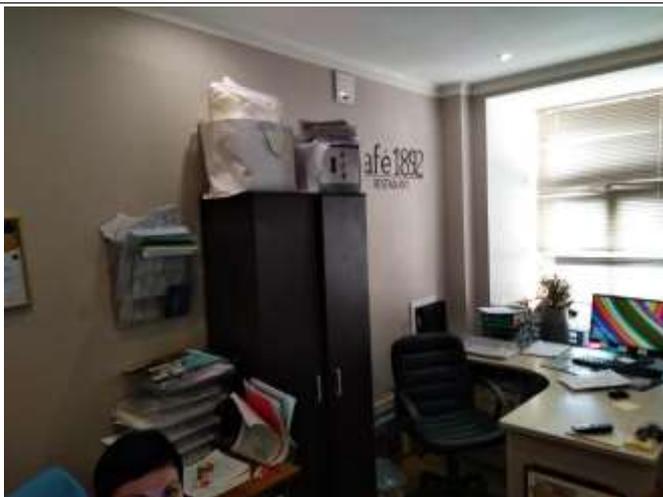
Фотография 3.8. Внутренние помещения (стр. 1)



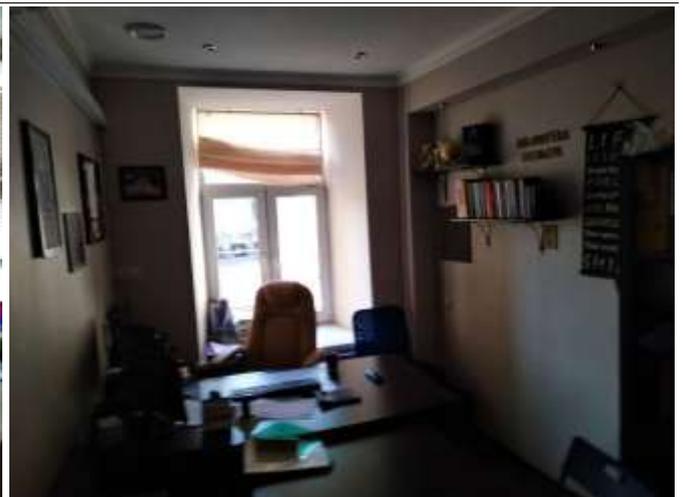
Фотография 3.9. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.10. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.11. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.12. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.13. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.14. Внутренние помещения (стр. 1)



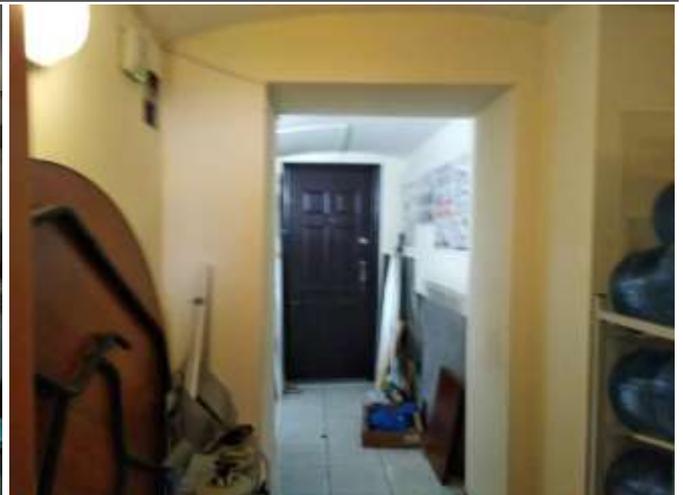
Фотография 3.15. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.16. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.17. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.18. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.19. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.20. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.21. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.22. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.23. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.24. Внутренние помещения (стр. 1)



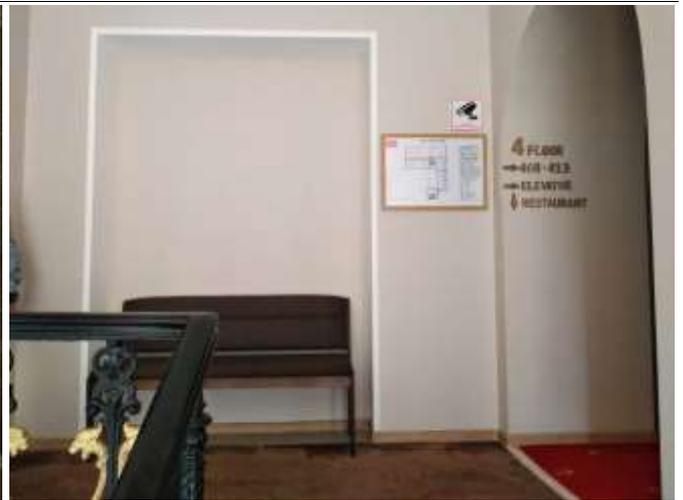
Фотография 3.25. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.26. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.27. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.28. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.29. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.30. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.31. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.32. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.33. Внешний вид здания (стр. 2)



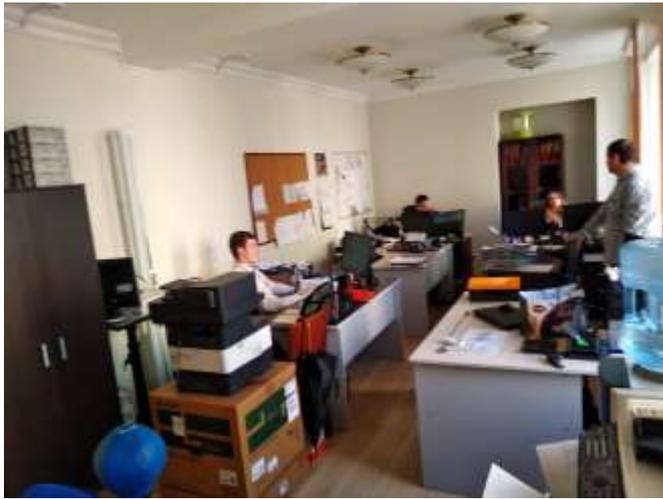
Фотография 3.34. Внешний вид здания (стр. 2)



Фотография 3.35. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.36. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.37. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.38. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.39. Внутренние помещения (стр. 2)



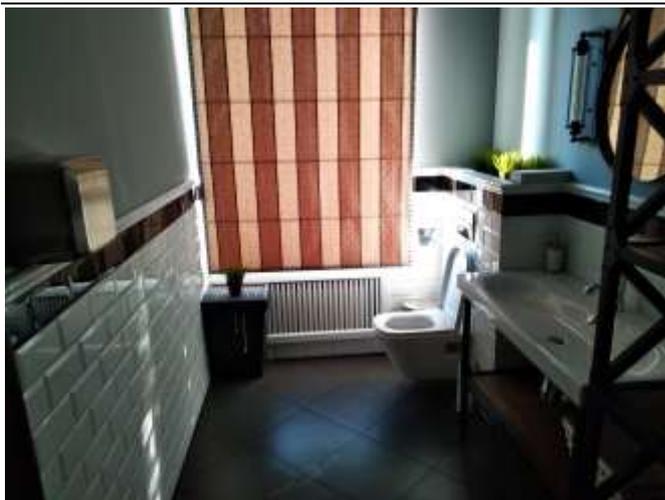
Фотография 3.40. Внутренние помещения (стр. 2)



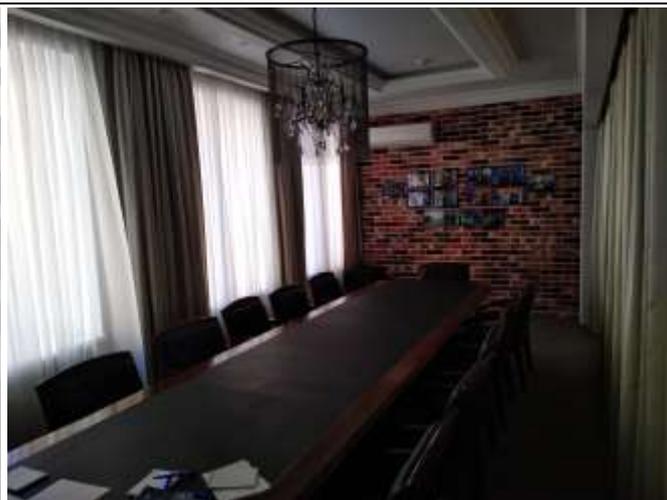
Фотография 3.41. Внутренние помещения (стр. 2)



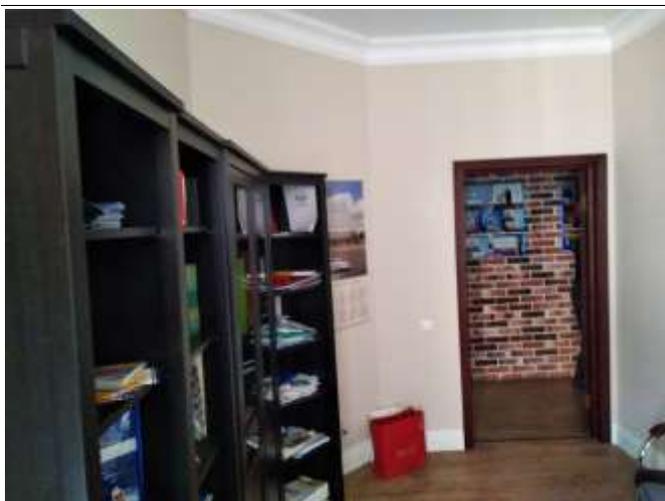
Фотография 3.42. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.43. Внутренние помещения (стр. 2)



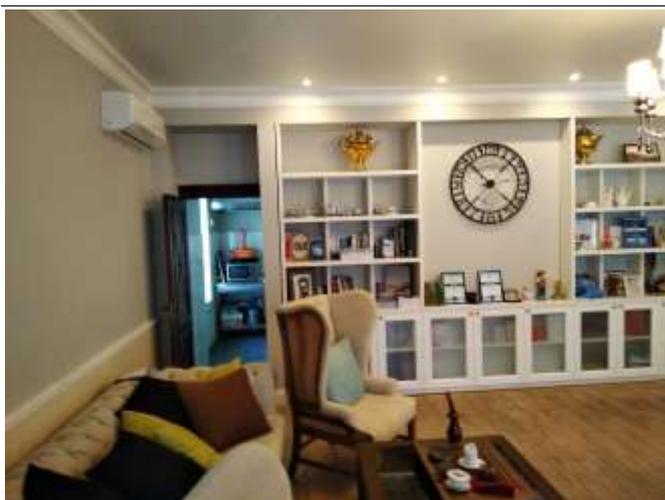
Фотография 3.44. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.45. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.46. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.47. Внутренние помещения (стр. 2)



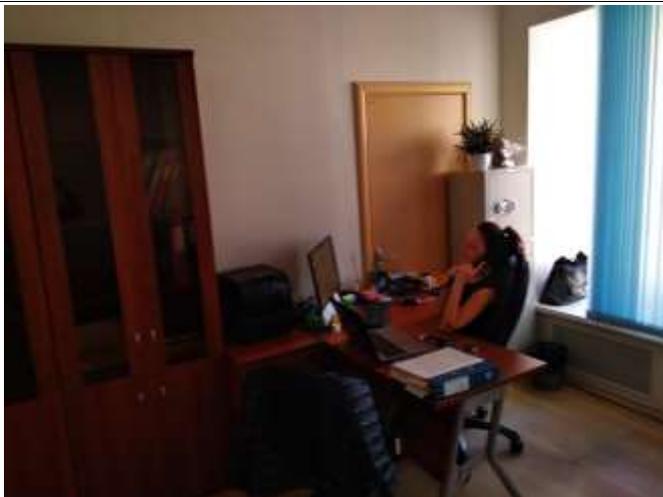
Фотография 3.48. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.49. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.50. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.51. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.52. Внутренние помещения (стр. 2)

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2018 года

4.1.1. Анализ геополитической ситуации по итогам 2018 года⁶

Наиболее важные для России внешнеполитические итоги подвёл председатель комиссии Совета Федерации по информационной политике и взаимодействию со средствами массовой информации Алексей Пушков.

Общая ситуация

Пушков отметил, что в целом к концу года международная ситуация не только не упростилась, но и ещё больше запуталась. При этом с подачи партнеров России или же в рамках западного противодействия российской политике, наша страна, так или иначе, оказалась погружённой в центральные события на международной арене. По всему спектру проблем в мире в 2018 году не произошло каких-либо позитивных изменений, подчеркнул сенатор: «Я считаю, что почти все вопросы перейдут в 2019 год. Были какие-то решения, но они скорее виртуальные. Например, встреча Трампа с Ким Чен Ыном, после которой американский лидер в традициях лучших телевизионных шоу заявил: «Вот, смотрите, все решено». Ким Чен Ын на самом деле показал старый полигон, который отработал уже всё, что можно, и пустил туда наблюдателей. Что является, конечно, очень умным ходом. В реальности же никакого соглашения заключено не было».

«Если мы посмотрим на Францию, то президент Макрон отступил от целого ряда своих радикальных социально-экономических решений. Но всем очевидно, что это не ответ на вопрос, это отступление, от Макрона пытаются добиться поражения. В той или иной форме протесты будут продолжаться, и этот вопрос тоже переходит на следующий год», – сказал сенатор.

Отношения России с Украиной в конце года также обострились. Пушков охарактеризовал их как «долгосрочные отношения конфликта». При этом данная линия, по его мнению, не будет зависеть от исхода грядущих выборов украинского лидера. Поэтому и этот вопрос переходит на следующий год, как и решение судьбы проекта «Северный поток – 2», сказал Пушков.

Российско-американские отношения

Даже без подробного анализа международной обстановки становится очевидно, что Вашингтон в 2018 году нарастил давление на Москву. Прежде всего, это выразилось в апрельских санкциях, а ближе к концу года – в заявлении о выходе из ДРСМД и «ракетном» ультиматуме России. Впрочем, выход США из этого соглашения можно считать уже свершившимся фактом.

«Это практически решённый вопрос. Ультиматум, который сформулировал госсекретарь Майк Помпео, рассчитан на отказ. Потому что это не та форма, в которой серьёзные страны позволяют себе друг с другом разговаривать. Это технология выхода из Договора РСМД. Европейцы обеспокоены, и американцам нужен политический аргумент для всех тех, кто указывает на опасность такого шага», – сказал Пушков.

По его словам, заявления США о невозможности встречи лидеров, пока Россия удерживает украинские корабли и моряков, это тоже форма ультиматума, которая говорит о том, что в США изначально не хотели этой встречи.

Потому что когда в Вашингтоне хотят встречи, то на их решение не может повлиять даже наличие и испытание ядерного оружия официальным врагом США – Северной Кореей. Это не помешало Трампу сойтись с Ким Чен Ыном. Если мы сравним ядерную программу КНДР и удержание Россией украинских кораблей, то будет видно, что это события принципиально разного порядка», – сказал сенатор.

Пушков полагает, что российско-американские отношения зашли в полный тупик. До сих пор встречи лидеров были одним из последних каналов поддержания отношений США и России, они играли роль своеобразной страховки, так как «отношений по всем другим позициям исключительно мало». Сенатор отметил, что сейчас уже осталось мало контактов между дипломатами, глава МИД России Сергей Лавров в

⁶ Источник: https://tsargrad.tv/articles/kak-i-chem-rossija-zakanchivaet-2018-god-v-geopolitike_174393.

основном беседует с Помпео по телефону. Парламентские контакты весьма условны, разве что в Москву недавно приезжал сенатор Рэнд Пол, был в России и советник по нацбезопасности Джон Болтон, хотя его визит во многом носил технический характер. «Вот, собственно, и всё», – подчеркнул он.

«В этой ситуации встреча лидеров – некая страховочная сетка наших отношений. Если возникают какие-то слишком уж острые темы, то их всегда могут обсудить главы двух государств. Сейчас мы видим, что и эта страховочная сетка уже снята. То есть под нашими отношениями, которые находятся под куполом международного политического цирка, сетка не натянута. Это вызывает беспокойство. Проблемы отношений США и России тоже переходят на следующий год», – подытожил сенатор.

Информационная война как альтернативная реальность

В 2018 году серьезно усилилась информационная война против России, которую на Западе именуют борьбой с «российской пропагандой». В начале ноября хакеры Anonymous выложили в интернет очередную порцию секретных документов. На этот раз они рассказывали о британском проекте Integrity Initiative (или «Инициатива честности»), который финансируется Лондоном (разведка МИ-6, Британский институт госуправления) и структурами НАТО. Проект располагает резидентурами в 18 странах и ведёт борьбу с «российской дезинформацией», промывает мозги гражданам и формирует враждебное отношение к России в целом.

Членами Integrity Initiative являются агенты влияния – журналисты, политологи, ученые, политики, чиновники, военные и многие другие. Организация разделена на кластеры по странам.

«Пару лет назад термином года было понятие «постправда», то есть мы вступили в мир многочисленных «правд», когда трактовки начинают подменять содержание. В прошлом году термином года стали «фейковые новости», что признал и Трамп, причем в адрес собственных же СМИ. В этом году мы уже вступили в третий этап – «постреальности». Когда речь идет не о трактовках или фейках, а когда создаётся уже альтернативная реальность, которая противоречит фактам. Но это уже не имеет значения», – сказал Пушков.

На вопрос Царьграда об этой информационной угрозе и методах борьбы с ней Пушков ответил, что в 2018 году, действительно, информационная активность Лондона выросла: «Эта «инициатива бесчестности» запущена странами, которые сами обманули весь мир, например, о причинах войны в Ираке. Особую активность тут проявляет Великобритания. Мы помним премьера Тони Блэра, который кричал в британском парламенте, что иракские ракеты с оружием массового поражения могут за 45 минут достичь Лондона».

Сенатор назвал Integrity Initiative компанией чистой дезинформации, которая показывает, насколько большая ставка делается сегодня на завоевание общественного мнения. По словам Пушкова, ставка эта беспрецедентная, однако концепция меняется мало – на Западе исказили информацию и раньше. Другой вопрос – объём такой информации. «Мы живём в мире беспрецедентного насыщения общества искажаемой и заведомо ложной информацией», – подчеркнул сенатор. При этом подобные информационные кампании мобилизуются под определённые политические цели, а не просто выполняют задачу «сообщать плохое о России».

По его словам, Россия должна с этим бороться, сохраняя истинную информационную картину на своей территории информационного влияния. К ней Пушков отнёс и ряд постсоветских республик, где популярны российские СМИ. В Европе же, как и в других странах, истину до населения доносят Russia Today и агентство Sputnik, напомнил он.

Вместе с тем, России необходимо усиливать свое информационное вещание, но делать это нужно не только в Европе, где это уже может не дать никакого эффекта («на немцев идет колоссальный поток американской дезинформации»), но и на Востоке, в Индии и других странах, где также интересуются российскими новостями.

Украина и Порошенко

По словам сенатора, президент Украины развивает активную кампанию с целью фактически убедить население в том, что Украина и Россия находятся на грани войны. Вчера Евросоюз отказался вводить новые антироссийские санкции из-за керченского инцидента.

«Я общался со многими европейскими политиками, и у них нет никакого желания из керченского инцидента делать некий «казус белли» и переходить к новой фазе санкционного давления на Россию. Даже в США никто не заявил, что это повод для войны», – отметил Пушков.

По его мнению, Порошенко готовится к масштабной фальсификации выборов. Еще недавно его рейтинг составлял порядка 5%, теперь уже удивительным образом он достиг 11,5%. У Юлии Тимошенко рейтинг был в районе 18%, а теперь стал около 15%. Пушков, вместе с тем, отметил, что «результаты опросов на Украине, конечно, варьируются в зависимости от заказчика». Однако без всей шумихи по поводу России и керченского инцидента кампания Порошенко была бы обречена, тогда как сейчас он пытается получить какие-то шансы.

«Фальсификация, несомненно, будет, – сказал Пушков. – Но он пытается хотя бы немного минимизировать её объёмы. Здесь информационный инструментариум сопровождается политико-технологическим. Порошенко получил контроль над ЦИК Украины, над прокуратурой, силовыми структурами. Ставленники Порошенко будут в местных избиркомах. Создаётся целая система, которой будет сложно противостоять».

По словам Пушкова, позиция США по Порошенко состоит в том, что «если он будет падать, то мы заменим его на Тимошенко. А если не будет, то мы его поддержим».

«Северный поток – 2»

Проект строительства этого газопровода оказался под вопросом из-за двух резолюций против него – в США и ЕС. По словам Пушкова, оба эти документа не стоит недооценивать, так как «сигналы идут серьёзные»:

Во-первых, резолюция американского Сената. Да, она имеет декларативный характер. Но ровно через два дня за ней последовала резолюция Европарламента, которая тоже имеет декларативный характер. Но всё-таки эти две резолюции создают определённый настрой. В Европарламенте, оказывается, больше противников «Северного потока -2», чем сторонников.

По его словам, судьба газопровода будет зависеть от Германии, позиция которой станет решающей. Будет построен «Северный поток -2» или нет, к сожалению, зависит от того, насколько Берлин уступит давлению со стороны Вашингтона.

В самой Германии, например, во фракции ХДС, тоже меняется отношение к газопроводу. Пушков также напомнил, что страны Южной Европы не будут поддерживать этот проект, потому что строят у себя терминалы для приема СПГ. Поставки газа туда будут конфликтовать с «Северным потоком -2». По словам Пушкова, южноевропейские страны точно не будут поддерживать российский газопровод в случае, когда идет голосование против него.

Таким образом, Россия в 2018 году действительно столкнулась с новыми вызовами. Каждый из них требовал реакции, которая и последовала. Однако сами эти вопросы имеют зачастую настолько ярко выраженный антироссийский окрас, что даже предлагай наша страна верные выходы, Запад будет вновь и вновь обострять ситуацию.

Именно поэтому большинство из вызовов не останутся в этом году, а перейдут в следующий. Впрочем, всё это происходит не по вине Москвы, напротив, в 2018 году Россией были предприняты очень серьезные шаги, мощные дипломатические усилия, чтобы решить практически каждую кризисную ситуацию. Однако так называемые партнёры России по-прежнему этого не хотят.

4.1.2. Анализ внутренней ситуации по итогам 2018 года⁷

Выборы пошли, не как задумывалось

В Хакасии был вынужден уйти в отставку губернатор региона Виктор Зимин, так как он вышел во второй тур с 30-летним коммунистом Валентином Коноваловым. После этого каждую неделю, после назначения все новых вторых туров, очередные участники выборов добровольно покидали гонку, пока Коновалов не остался в бюллетене наедине сам с собой и не одержал наконец победу, набрав более 50% голосов избирателей.

⁷ Источник: https://www.znak.com/2018-12-21/politicheskie_itogi_2018_goda_starye_pravila_zakanchivayutsya.

В Приморье сюжет получился не менее зрелищный. Во втором туре выборов ВРИО губернатора Андрей Тарасенко проигрывал коммунисту Андрею Ищенко, однако после подсчета 98% голосов у Тарасенко внезапно прибавилось несколько десятков тысяч голосов, а у Ищенко они, наоборот, исчезли прямо из системы ГАС «Выборы». В итоге Центризбирком рекомендовал результаты выборов отменить, Тарасенко ушел в отставку, а на его место был экстренно назначен глава Сахалинской области (а до этого Амурской) Олег Кожемяко. У Ищенко не получилось повторно пройти муниципальный фильтр, а Кожемяко в итоге победил на выборах 16 декабря.

Уже известно, что на грядущих губернаторских выборах 2019 года многие кандидаты от власти предпочтут не выдвигаться от «Единой России», чей рейтинг сильно пострадал от пенсионной реформы и последовавших за ней высказываний и действий ряда партийных деятелей и чиновников. Скандалы следуют один за другим: то спикер тюменской гордумы Дмитрий Еремеев, виновный в ДТП, которое унесло жизни двух человек, приговаривается даже не к условному сроку, а к небольшому штрафу; то руководитель молодежного департамента правительства Свердловской области Ольга Глацких заявляет на встрече со студентами, что «государство вам ничего не должно, потому что рожать вас не просило». То саратовская чиновница (теперь уже бывшая) Наталья Соколова говорит, что на 3,5 тысячи рублей в месяц можно прожить, если есть «макаронки». Единороссы уже обещали выгонять из своих рядов тех, кто порочит доброе имя партии, однако пока эта достойная идея не нашла практического воплощения.

Налоги выше, рейтинги ниже

На этом фоне правительство Дмитрия Медведева вводит новые налоги и поднимает старые: ввели налог для самозанятых, повышают акцизы на бензин, НДС. Все это не вызывает симпатий к власти.

В итоге год, в своей первой четверти принесший власти триумф в виде победы на выборах Владимира Путина (явка 67,5%, количество голосов — 76,69%), заканчивается на негативном тренде снижения рейтингов власти. Например, по данным соцопроса «Левада-центра», опубликованного 4 декабря, число сторонников и противников «Единой России» практически сравнялось, одобряют деятельность партии 47% опрошенных, а 44% ее не одобряют.

Растет и ностальгия по СССР. По последнему опросу «Левады», на вопрос «Сожалеете ли вы о распаде СССР?» положительно ответили 66% опрошенных — столько же, сколько в марте 1992 года. Пиковых показателей в 72-75% тоска по СССР достигала в 1999–2001 годах, а вот с начала 10-х годов нового века показатель резко снизился, откатившись к 2012 году до 49%. На вопрос о причинах ностальгии, респонденты говорят о «разрушении единой экономической системы», «потери чувства принадлежности к великой державе», «недоверию и жесточенности в современном обществе».

В сентябре эта же социологическая служба зафиксировала рост обеспокоенности россиян следующими проблемами: ростом цен (72%), обнищанием населения (52%), ростом безработицы (48%), недоступностью медицинской помощи (31%), социальным расслоением (30%), ухудшением экологии (25%). А вот ограничение гражданских прав и свобод человека, СМИ, свободы слова волнует лишь 6% опрошенных.

Таким образом, получается, что, с одной стороны, на выборах россияне оказались готовы «голосовать за кого угодно, кроме этих», с другой стороны, протестный тренд носит отнюдь не либеральный, а скорее левый характер. Левые державники выбирают ЛДПР, чей лидер обещает поставить всех коррупционеров к стенке, а ностальгирующие по социализму и более справедливой системе идут и голосуют за КПРФ. Иных бенефициаров протестного тренда пока не видно.

Также обращает на себя внимание активизация местной повестки, например, массовые протесты в Волоколамске по поводу мусорного полигона. Сейчас похожие протесты возникают уже близ Воскресенска и Коломны, где планируется строительство «мусорной» инфраструктуры, причем близ жилых поселков и даже школы. Волна «мусорных протестов» дошла до Архангельска, где также проходят массовые акции против вывоза мусора из Москвы в этот регион.

«Единая Россия» не умеет реагировать

Характерно, что «Единая Россия» постоянно оказывалась вне главной текущей повестки, предпочитая отмалчиваться по многим острым темам или же помогать непублично. Так, к примеру, партия не стала реагировать на потрясшее всю страну видео пыток в ярославской ИК-1, опубликованное «Новой газетой».

Без партийного внимания осталось отключение воды летом в Североуральске, когда людям несколько дней раздавали воду по паспорту. Обошлась партия без заявлений федерального руководства и по высказыванию Глацких, и по приговору Еремееву, по саратовским «макарошкам».

Кроме уже упомянутых случаев весьма странных заявлений, отметим высказывание врио главы Липецкой области Игоря Артамонова студентам: «Если вас не устраивают цены, это вы мало зарабатываете, а не цены высокие». Сенатор Екатерина Лахова: «В годы войны люди голодали, но голова у них светлая была, может быть, война и лишения были тому причиной?» Сергей Лисовский предложил заменить западные лекарства «на аскорбинку и марганцовочку», а его коллега из Госдумы Петр Толстой — на кору дуба и боярышник. Глава Карелии Артур Парфенчиков: «Нет яслей — сидите дома, договаривайтесь с бабушками, наймите няню». Депутат Андрей Макаров предложил изымать у самозанятых весь доход в случае неуплаты налогов.

Каждая такая неудачная фраза говорит о том, что представители власти потеряли элементарные навыки коммуникации и представления о приличиях. И каждое новое высказывание играет на руку опять же левому тренду в политике.

Тренды меняются

2018 год стал годом окончания старых трендов в политике: инерционного голосования «за власть», терпимого отношения к причудам «элиты», консервативно-центристского выбора. Главной же претензией к власти становится несправедливость самой системы, в которой богатые — «неглупые люди» (фраза Антона Силуанова), поэтому для них не будут повышать налоги. Зато повысят налоги для среднего класса и бедных. Ведь на «макарошках» прожить можно.

И для власти, и для оппозиции наступает время новых вызовов и поиска ответов на новые вопросы избирателей.

Либеральной оппозиции, очевидно, требуется серьезное переустройство. И речь тут даже не о постоянной внутренней конкуренцией между рядом оппозиционных проектов, где каждый хочет играть первую скрипку. Нужно перестроиться с внешней повестки (Украина, Сирия) на внутреннюю, учитывая совершенно нелиберальные запросы граждан. Что касается КПРФ и ЛДПР, то, несмотря на локальные успехи, в рамках начала подготовки к думской кампании 2021 года перед партиями встают новые вызовы. Необходима смена возрастных лидеров, и тут в уязвимом положении оказывается скорее ЛДПР, как «партия одного человека», чем КПРФ, за которой все же в первую очередь стоят бренд и идеология.

Что касается «Единой России», то, несмотря на заявления об этическом кодексе партийца, призывах к скромности и так далее, пока в реальности они никак не отражаются на партии. Представители правящего класса не собираются ни менять потребительские привычки и отказываться от дорогих украшений, часов и автомобилей, ни переставать грубить людям, которым в жизни повезло меньше них.

4.2. Макроэкономический обзор по итогам 2 квартала 2019 года⁸

4.2.1. Основные показатели развития российской экономики

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

⁸ Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина деловой активности. Июль 2019 года» от 17.07.2019 г., Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина инфляции. Июль 2019 года» от 08.07.2019 г., Доклад Министерства экономического развития «О динамике промышленного производства. Июль 2019 года. Июль 2019 года» от 16.07.2019 г.

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

| Показатели | 2кв19 | июн.19 | май.19 | апр.19 | 1кв19 | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|---------|
| ВВП | 0,8 ¹ | 0,7 ¹ | 0,1 ¹ | 1,8 ¹ | 0,5 | 2,3 | 1,6 |
| Сельское хозяйство | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 1,4 | 1,1 | -0,6 | 2,9 |
| Строительство | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 5,3 | -1,2 |
| Розничная торговля | 1,5 | 1,4 | 1,4 | 1,6 | 1,9 | 2,8 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 1,3 | 0,3 | 0,9 | 2,6 | 2,2 | 2,9 | 5,6 |
| Промышленное производство | 3,0 | 3,3 | 0,9 | 4,6 | 2,1 | 2,9 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 3,3 | 2,3 | 2,8 | 4,2 | 4,7 | 4,1 | 2,1 |
| Обрабатывающие производства | 2,4 | 3,4 | -1,0 | 4,7 | 1,3 | 2,6 | 2,5 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром | 1,5 | 2,5 | 1,8 | 1,0 | -1,5 | 1,6 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 2,1 | -1,8 | 0,8 | 7,4 | 0,9 | 2,0 | -2,1 |
| Реальная заработная плата | 2,3 | 2,3 | 1,6 | 3,1 | 1,3 | 8,5 | 2,9 |
| Номинальная заработная плата | 7,4 | 7,1 | 6,8 | 8,4 | 6,5 | 11,6 | 6,7 |
| Реальные располагаемые доходы | -0,2 | - | - | - | -2,5 | 0,1 ² | -0,5 |
| Реальные денежные доходы | 0,5 | - | - | - | -1,5 | 1,1 ² | -0,7 |
| Численность рабочей силы ³ | -1,3 | -1,0 | -1,5 | -1,4 | -1,2 | -0,1 | -0,7 |
| Численность занятых ³ | -1,1 | -0,8 | -1,3 | -1,2 | -0,9 | 0,3 | -0,3 |
| Численность безработных ³ | -5,3 | -5,9 | -5,7 | -4,3 | -6,0 | -7,8 | -6,5 |
| Уровень занятости (в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)) ³ | 59,3 | 59,4 | 59,3 | 59,3 | 59,4 | - | - |
| Уровень безработицы (в % к рабочей силе /SA ⁴ | 4,6 / 4,6 | 4,4 / 4,6 | 4,2 / 4,6 | 4,7 / 4,6 | 4,8 / 4,6 | 4,8 / - | 5,2 / - |

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

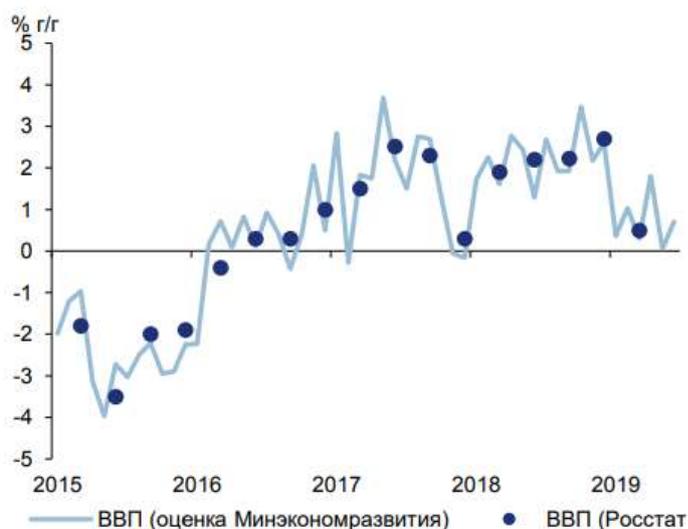
³ Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше»

⁴ Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: данные Минэкономразвития России

4.2.2. Анализ ВВП

По оценке Минэкономразвития России, во 2 квартале 2019 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8% г/г (после 0,5% г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7% г/г.

Рисунок 4.1. Динамика ВВП


Источник: данные Минэкономразвития РФ

Как и в 1 квартал 2019, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

- 1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5% г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3% г/г).
- 2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.
- 3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5% г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7% г/г (после 0,1% г/г⁹ в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3% г/г после 0,9% г/г в мае).

4.2.3. Производственная активность

Рост промышленного производства в июне ускорился до 3,3% г/г по сравнению с 0,9% г/г в мае. В целом за 2 квартал 2019 темп роста выпуска в промышленности увеличился до 3,0% г/г (в 1 квартале 2019 – на 2,1% г/г) и вернулся на уровни, наблюдавшиеся в течение 2018 года.

Ускорение роста промышленного производства в июне было обусловлено улучшением ситуации в обрабатывающих отраслях. Темп роста обрабатывающей промышленности в июне составил 3,4% г/г после падения на 1,0% г/г в мае. Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Наиболее существенное улучшение годовой динамики в июне показали виды промышленной продукции, относящиеся к машиностроительной отрасли. Так, темпы падения производства легковых автомобилей в июне сократились до -0,3% г/г (после -6,1% г/г в мае), рост выпуска автобусов массой до 5 тонн ускорился до 69,9% г/г (5,7% г/г в мае). Улучшение годовой динамики также наблюдалось по ряду продуктов химической промышленности. В целом за 2 квартал 2019 рост обрабатывающей промышленности ускорился до 2,4% г/г по сравнению с 1,3% г/г в 1 квартале 2019.

Рост добычи полезных ископаемых демонстрирует замедление четвертый месяц подряд (в июне – до 2,3% г/г после 2,8% г/г месяцем ранее). На динамику добычи нефти по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие выполнение Россией условий соглашения ОПЕК+, которое в начале июля было продлено на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). Снижение годовых темпов роста в июне наблюдалось и в добыче естественного природного газа (по данным Росстата, до 0,5% г/г после 4,6% г/г в мае). Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста (58,2% г/г в июне после 65,0% г/г в январе–мае). По итогам апреля–июня рост добычи полезных ископаемых замедлился до 3,3% г/г по сравнению с 4,7% г/г в 1 квартале 2019.

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4% г/г (после падения на 1,0% г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2% г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4% г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1% г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9% г/г),

⁹ Оценка роста ВВП за май была скорректирована в результате пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

деревообработка (0,9% г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0% г/г после 0,9% г/г в мае.

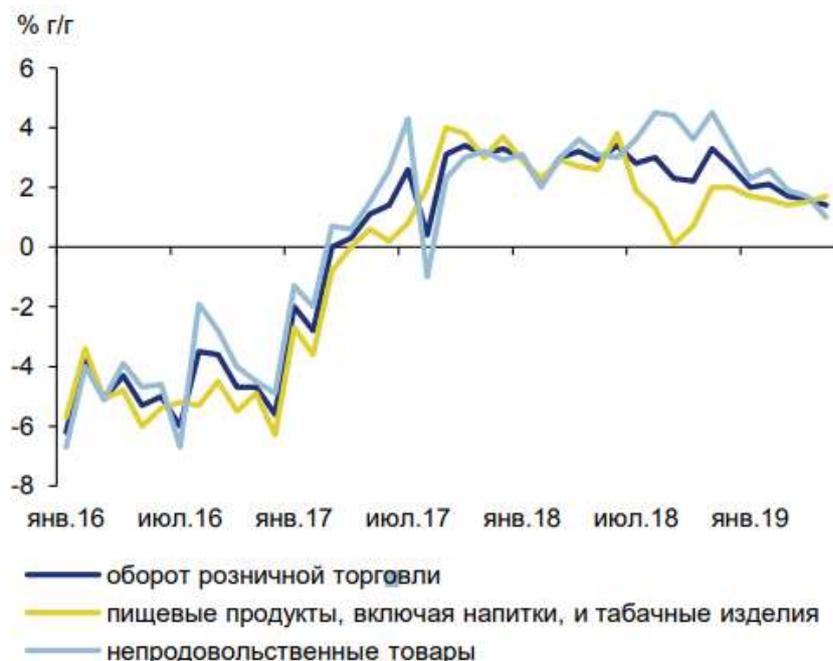
Таблица 4.2. Показатели производственной активности

| Показатели | 2кв19 | июн.19 | май.19 | апр.19 | 1кв19 | 2018 | 2017 |
|---|-------|--------|--------|--------|-------|------|------|
| Добыча полезных ископаемых | 3,3 | 2,3 | 2,8 | 4,2 | 4,7 | 4,1 | 2,1 |
| Добыча угля | -0,1 | -0,9 | 0,2 | 0,1 | 3,1 | 4,2 | 3,7 |
| Добыча сырой нефти и природного газа | 3,1 | 2,3 | 2,8 | 4,0 | 4,5 | 2,8 | 0,4 |
| Добыча металлических руд | 5,3 | 3,3 | 6,2 | 6,4 | 1,9 | 4,6 | 3,5 |
| Добыча прочих полезных ископаемых | 1,4 | 1,8 | -7,7 | 9,8 | -3,5 | 4,0 | 15,6 |
| Обрабатывающие производства | 2,4 | 3,4 | -1,0 | 4,7 | 1,3 | 2,6 | 2,5 |
| Пищевая промышленность | 0,7 | -1,9 | -1,2 | 5,1 | 4,0 | 4,4 | 1,5 |
| Легкая промышленность | -4,6 | -6,2 | -6,8 | -1,0 | -2,6 | 2,3 | 5,4 |
| Деревообработка | 3,1 | 0,9 | 1,2 | 7,3 | 7,3 | 11,7 | 3,9 |
| Производство кокса и нефтепродуктов | -1,6 | -4,8 | -4,3 | 4,3 | 2,0 | 1,8 | 1,1 |
| Химический комплекс | 5,1 | 3,1 | -0,9 | 12,9 | 3,3 | 3,3 | 5,8 |
| Производство прочей неметаллической минеральной продукции | 5,8 | 1,7 | 5,4 | 10,5 | 8,4 | 4,4 | 11,2 |
| Металлургия | 3,9 | 13,4 | -0,8 | -0,7 | 2,6 | 1,6 | 0,8 |
| Машиностроение | -4,6 | -0,9 | -9,5 | -3,3 | -7,7 | 1,2 | 5,6 |
| Прочие производства | 6,7 | 2,3 | 5,3 | 11,7 | 6,9 | 1,4 | -2,3 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром | 1,5 | 2,5 | 1,8 | 1,0 | -1,5 | 1,6 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 2,1 | -1,8 | 0,8 | 7,4 | 0,9 | 2,0 | -2,1 |

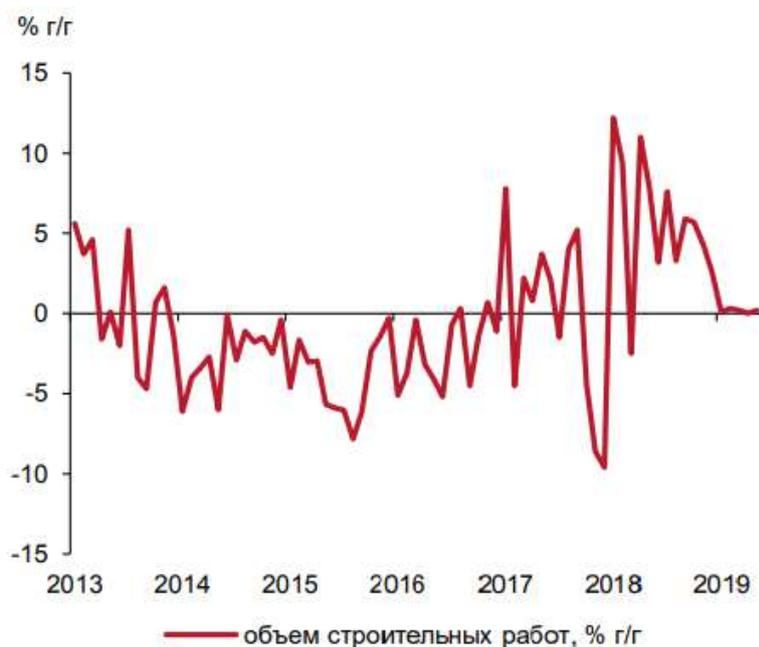
Источник: данные Минэкономразвития России

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

Рисунок 4.2. Динамика роста розничного товарооборота



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Рисунок 4.3. Динамика роста объема строительных работ


Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.4. Рынок труда

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6% г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3% г/г в реальном выражении, а в целом за 2 квартал 2019 рост показателя также составил 2,3% г/г (по сравнению с 1,3% г/г в 1 квартале 2019).

Ускорение роста заработных плат во 2 квартале 2019 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5% г/г после падения на 1,5% г/г¹⁰ в 1 квартале 2019. Снижение реальных располагаемых доходов во 2 квартале 2019 замедлилось до -0,2% г/г по сравнению с -2,5% г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1 квартале 2019, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2 квартале 2019, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5% г/г.

¹⁰ Данные по динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2019 были скорректированы Росстатом в сторону увеличения на 0,5 п.п. Вместе с тем динамика реальных располагаемых денежных доходов была пересмотрена вниз (на 0,2 п.п.).

Таблица 4.3. Показатели рынка труда

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2кв19 | июн.19 | май.19 | апр.19 | 1кв19 | 2018 | 2017 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|---------|
| Реальная заработная плата | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,3 | 2,3 | 1,6 | 3,1 | 1,3 | 8,5 | 2,9 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | 1,5 | 0,6 | -0,4 | 0,8 | 1,0 | | |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,4 | 7,1 | 6,8 | 8,4 | 6,5 | 11,6 | 6,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | 2,5 | 0,7 | 0,1 | 1,1 | 2,2 | | |
| Реальные располагаемые доходы | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,2 | - | - | - | -2,5 | 0,1 ¹ | -0,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | 0,3 | - | - | - | -0,2 | | |
| Реальные денежные доходы | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,5 | - | - | - | -1,5 | 1,1 ¹ | -0,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | 0,2 | - | - | - | -0,1 | | |
| Численность рабочей силы² | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,3 | -1,0 | -1,5 | -1,4 | -1,2 | -0,1 | -0,7 |
| млн. чел. (SA) | 75,3 | 75,4 | 75,3 | 75,4 | 75,5 | | |
| Численность занятых² | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,1 | -0,8 | -1,3 | -1,2 | -0,9 | 0,3 | -0,3 |
| млн. чел. (SA) | 71,9 | 71,9 | 71,8 | 71,9 | 72,0 | | |
| Численность безработных² | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -5,3 | -5,9 | -5,7 | -4,6 | -6,0 | -7,8 | -6,5 |
| млн. чел. (SA) | 3,5 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | | |
| Уровень занятости² | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15-72 (SA) | 59,4 | 59,3 | 59,4 | 59,3 | 59,4 | | |
| Уровень безработицы³ | | | | | | | |
| в % к рабочей силе / SA | 4,6 / 4,6 | 4,4 / 4,6 | 4,5 / 4,6 | 4,7 / 4,6 | 4,8 / 4,6 | 4,8 / - | 5,2 / - |

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

² Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

³ Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: данные Минэкономразвития РФ

Начиная с итогов за 1 квартала 2019 г. Росстат перешел на обновленную методологию¹¹ расчета показателей денежных доходов и расходов населения (далее – новая методология). Данные о реальных располагаемых доходах населения в дальнейшем будут публиковаться на ежеквартальной основе.

Применение новой методологии привело к уменьшению оценок номинальных денежных доходов населения в 2013–2015 гг. в среднем на 1 % относительно уровня, рассчитанного по старой методологии, а в 2016–2018 гг. – к их сопоставимому увеличению (в среднем на 0,9 п.п.). Динамика реальных доходов в целом за период 2014–2018 гг. несколько улучшилась, однако их траектория сопоставима с данными, рассчитанными по старой методологии. Согласно новым данным, темпы роста реальных располагаемых доходов населения оставались отрицательными с 2014 по 2017 гг. включительно (-7,5 % за 4 года, наиболее глубокое падение, как и ранее, наблюдалось в 2016 г.), а в 2018 г. вышли из области негативных значений с символическим ростом на 0,1%.

4.2.5. Инфляция

В июне 2019 г. инфляция существенно замедлилась – до 4,66% г/г после 5,13% г/г месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозного диапазона Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Июнь 2019 года»). В помесечном выражении (с устранением сезонности) инфляция в июне составила 0,11 % м/м SA после 0,30 % м/м SA в мае.

Несмотря на замедление продовольственной инфляции, ее темпы в июне сохраняются на повышенном уровне – 5,5% г/г после 6,4% г/г в мае. Замедление темпов роста цен произошло при сезонном

¹¹ «Методологические положения по расчету денежных доходов и расходов населения» в редакции от 20 ноября 2018 года.

удешевлении плодоовощной продукции, чему способствовали высокие темпы посевной кампании и, как следствие, более раннее начало сбора урожая в текущем году на фоне благоприятных агрометеорологических условий. В результате, с устранением сезонности в июне темпы роста перешли в отрицательную область – $-0,16\%$ м/м SA после роста на $0,3\text{--}0,4\%$ м/м SA в предшествующие три месяца.

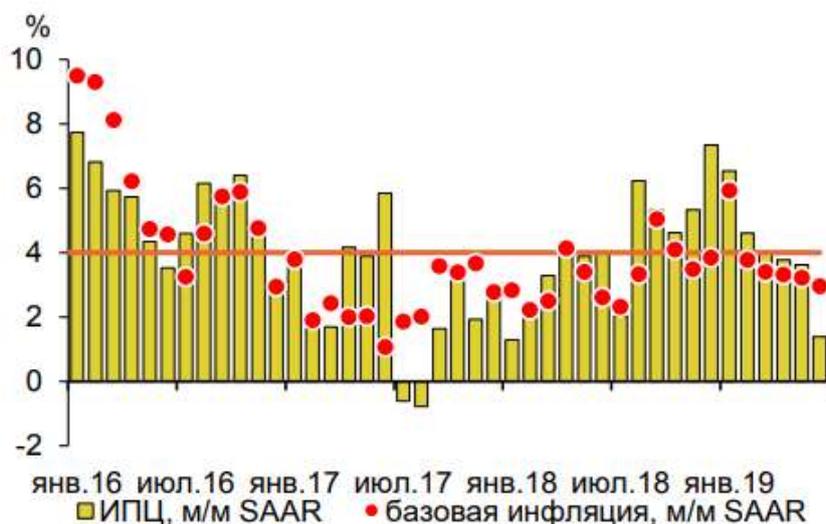
Годовые темпы роста цен на непродовольственные товары в июне продолжили замедляться, опустившись до отметки $3,5\%$ – минимальные с мая прошлого года (с исключением эффекта от повышения НДС в начале года годовой рост цен оценивается на уровне около $2,5\%$ г/г). С устранением сезонности в июне темпы роста цен составили $0,23\%$ м/м SA ($0,21\%$ SA м/м в мае).

Инфляция в секторе услуг с исключением сезонного фактора в июне составила $0,36\%$ м/м SA после $0,39\%$ м/м SA в мае. Темпы роста цен на услуги в июне по отношению к соответствующему месяцу прошлого года снизились до $4,9\%$ г/г после $5,1\%$ г/г в мае.

Резкое замедление инфляции свидетельствует о слабой динамике совокупного спроса в экономике, что демонстрирует и монетарная¹² инфляция. Темпы монетарной инфляции в июне достигли минимального значения с июля прошлого года – $3,0\%$ м/м SAAR (после $3,2\%$ м/м SAAR месяцем ранее). На протяжении последних месяцев показатель монетарной инфляции держится ниже целевого ориентира Банка России как в терминах последовательных приростов (в годовом выражении), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (в июне – $3,8\%$ г/г, с поправкой на разовое повышение НДС темпы роста оцениваются на уровне ниже $3,0\%$ г/г.).

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам июля составит $0,2\%$ м/м, а в годовом выражении замедлится до $4,5\text{--}4,6\%$ г/г. Повышение тарифов в сфере ЖКХ на $2,4\%$ с 1 июля приведет к нормализации годовых темпов роста цен на регулируемые услуги начиная с июля, поскольку суммарная индексация тарифов в текущем году (с учетом их повышения с 1 января) установлена на том же уровне, что и в 2018 году (4%).

Рисунок 4.4. Динамика монетарной инфляции



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Таблица 4.4. Индикаторы инфляции

| в % к соотв. периоду предыдущего года | июн.19 | май.19 | апр.19 | мар.19 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,7 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 4,3 | 2,5 | 5,4 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,0 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,1 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |

¹² Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | июн.19 | май.19 | апр.19 | мар.19 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,5 | 6,4 | 5,9 | 5,9 | 4,7 | 1,1 | 4,6 |
| в % к предыдущему месяцу | -0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | -0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | - | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,5 | 3,8 | 4,5 | 4,7 | 4,1 | 2,8 | 6,5 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | - | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,9 | 5,1 | 5,0 | 5,1 | 3,9 | 4,4 | 4,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,6 | 4,7 | 4,6 | 4,6 | 3,7 | 2,1 | 6,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 3,4 | 2,6 | 5,8 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.6. Основные выводы

- Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г., замедлилась динамика роста. Основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности.
- Рост промышленного производства в июне ускорился до 3,3 % г/г по сравнению с 0,9 % г/г в мае. Ускорение роста промышленного производства в июне было обусловлено улучшением ситуации в обрабатывающих отраслях.
- В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г.
- Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность).
- Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Ускорение роста заработных плат во 2 квартале 2019 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения.
- По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам июля составит 0,2 % м/м, а в годовом выражении замедлится до 4,5–4,6 % г/г. Резкое замедление инфляции свидетельствует о слабой динамике совокупного спроса в экономике, что демонстрирует и монетарная инфляция.

4.3. 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.

4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2019 г.¹³

4.4.1. Общая ситуация на рынке

«Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими нашим прогнозам. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов. В случае сохранения схожей ситуации, в перспективе двух-трех лет мы вероятнее всего будем наблюдать восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается. В свою очередь спрос продолжает децентрализацию, доля сделок за пределами Садового кольца и ТТК растет. Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие проекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города и ММДЦ «Москва-Сити», – Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Несмотря на это, в нецентральных локациях за пределами ТТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя, и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТТК и далее вне ее пределов

Таблица 4.5. Основные показатели

| Показатель | | 1 полугодие 2019 | 1 полугодие 2018 |
|--|---------|------------------|------------------|
| Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м ¹⁴ | | 16 505 | 16 302 |
| в том числе: | Класс А | 4 330 | 4 149 |
| | Класс В | 12 174 | 12 100 |
| Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м | | 113 | 39 |
| в том числе: | Класс А | 56 | 0 |
| | Класс В | 57 | 39 |
| Объем чистого поглощения, тыс. кв. м | | 301 | 297 |
| Доля свободных площадей, % | Класс А | 12,0 | 13,6 |
| | Класс В | 7,9 | 10,3 |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁵ | Класс А | 25 735 | 23 880 |
| | Класс В | 15 919 | 14 668 |
| Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год | Класс А | 6 800 | 6 800 |
| | Класс В | 4 580 | 4 580 |
| Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./кв. м, без НДС | Класс А | 252 248 | 261 041 |
| | Класс В | 128 555 | 150 087 |

Источник: данные компании Knight Frank

4.4.2. Предложение

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн. кв. м, из которых 4,3 млн. кв. м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн. кв. м или 74% к классу В.

¹³ Источник: исследования рынка, подготовленные компанией Knight Frank

(<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/gynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>)

¹⁴ Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

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

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. кв. м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. кв. м, введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. кв. м.

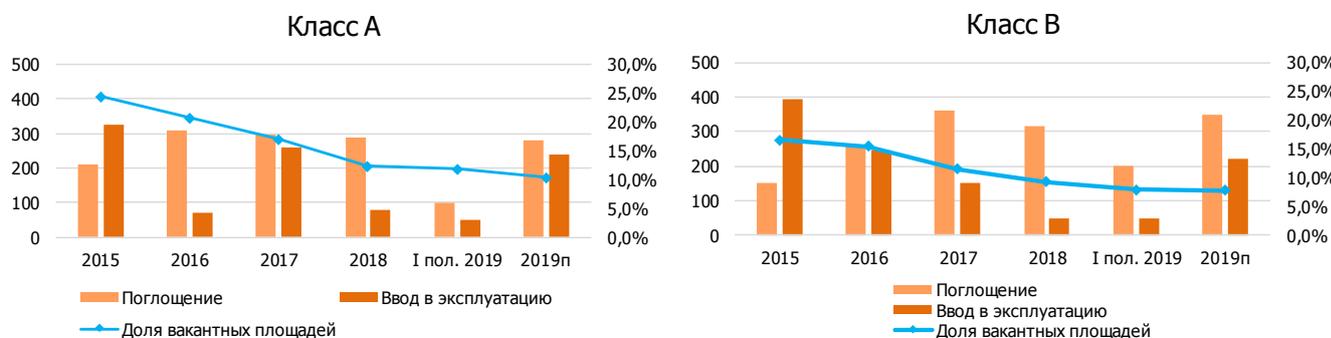
Таблица 4.6. Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2019 г. и планируемые к вводу

| Наименование | Статус | Класс | Округ |
|-----------------------------|-----------------------|-------|--|
| Отрадный (фаза III) | Планируемый | B+ | СВАО |
| Парк Хуамин | Планируемый | A | СВАО |
| Искра Парк | Введен в эксплуатацию | A | САО |
| ТПУ Ходыньское поле | Планируемый | B+ | СЗАО |
| Якорь | Планируемый | B+ | СЗАО |
| Око (фаза II) | Планируемый | A | ЦАО (СК-ТТК) |
| Большевик (фаза II) | Планируемый | A | ЦАО (СК-ТТК) |
| Рассвет | Введен в эксплуатацию | B+ | ЦАО (СК-ТТК) |
| Смоленский Пассаж (фаза II) | Планируемый | A | ЦАО (СК-ТТК) |
| Парк Легенд | Планируемый | B+ | ЮАО |
| Крунит | Введен в эксплуатацию | B | ЮАО |
| МФК Аминьевское ш., 15 | Планируемый | B | ЗАО |
| Академик | Планируемый | A | ЗАО |
| Стратос | Планируемый | A | 3 км от МКАД по Минскому ш., Инновационный центр Сколково |

Источник: данные компании Knight Frank

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. кв. м. За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

График 4.5. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию (тыс. кв. м), чистого поглощения (тыс. кв. м) и уровня вакантных площадей (%)



Источник: данные компании Knight Frank

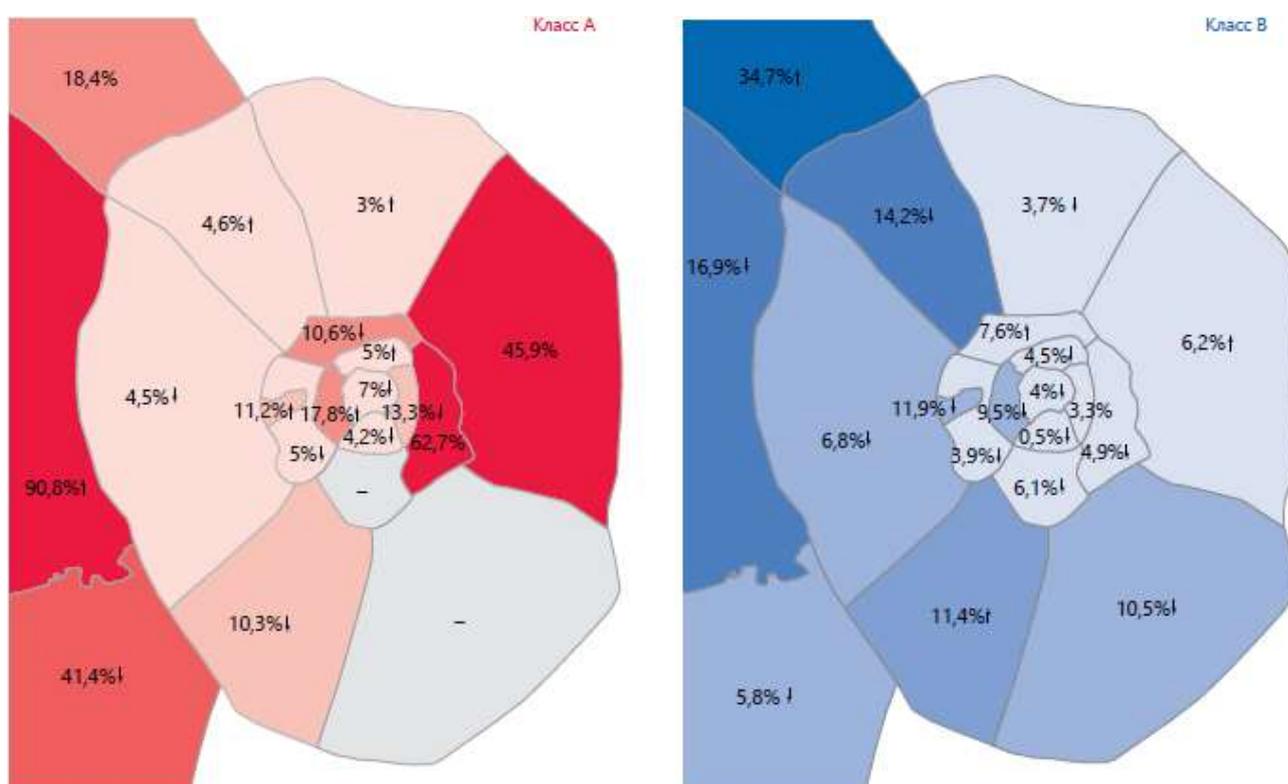
В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения.

Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. кв. м, тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%. В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%.

В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В. Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

Рисунок 4.6. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы



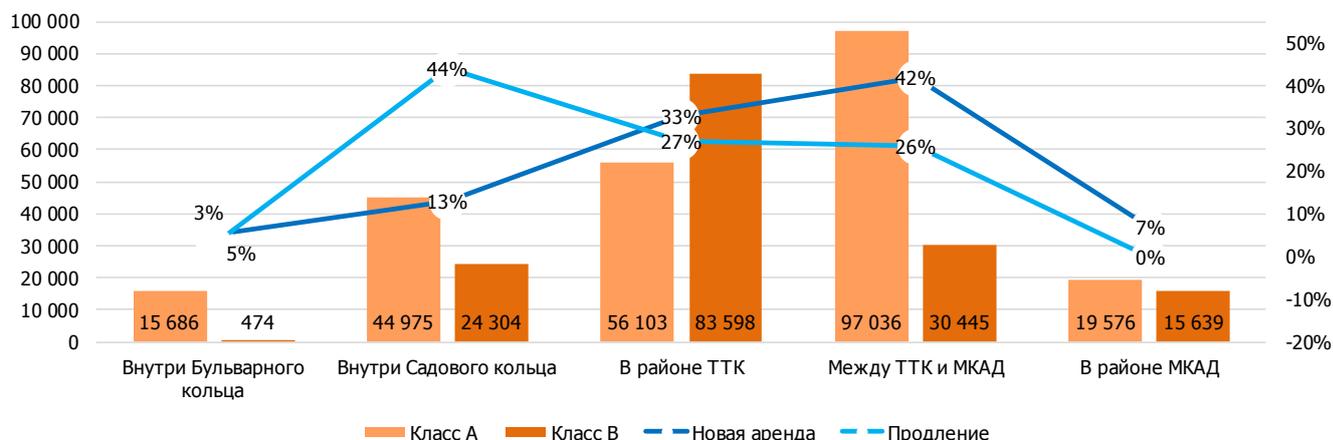
Источник: данные компании Knight Frank

4.4.3. Спрос

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодью 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК–МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

График 4.7. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки, класса офисного здания и местоположения офисного здания



Источник: данные компании Knight Frank

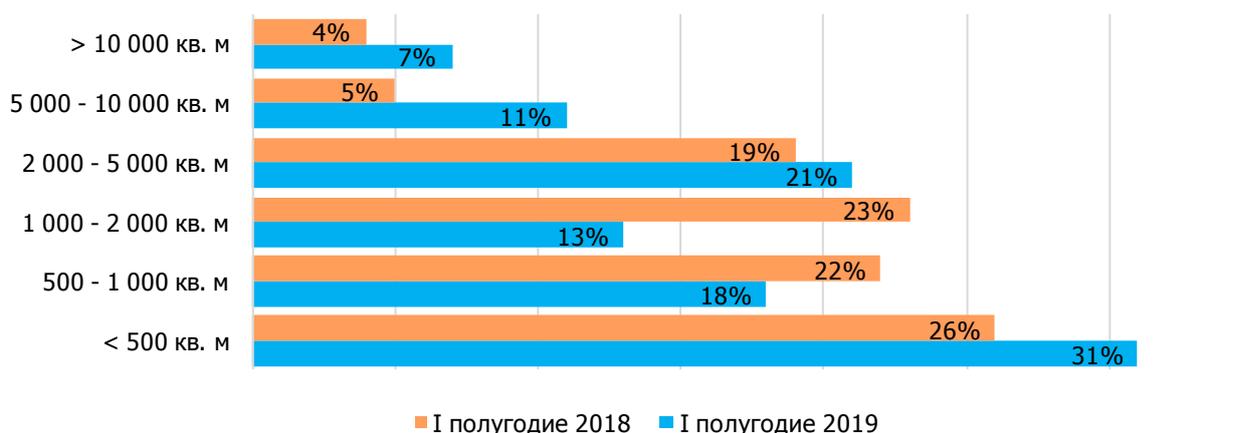
Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки – покупка «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквамарин III» и предварительная аренда площадей банком «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

Диаграмма 4.8. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %



Источник: данные компании Knight Frank

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500–1 000 кв. м и 1 000–2 000 кв. м, на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 кв. м выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000–10 000 кв. м. Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 кв. м.

График 4.9. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания


Источник: данные компании Knight Frank

Таблица 4.7. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2019 г.

| Компания | Площадь, кв. м | Тип сделки | Класс | Офисное здание |
|-----------------------|----------------|------------|-------|---------------------|
| Тинькофф Банк | 64 000 | Аренда | А | Акватория |
| Газпромбанк | 18 800 | Покупка | А | Акварин III |
| ARKS | 8 200 | Аренда | В+ | Газойл Плаза |
| Трансстроймеханизация | 6 500 | Аренда | В+ | Легион III |
| Ростех | 6 400 | Аренда | В+ | Маяковского ул., 11 |
| Газпромнефть-СМ | 5 200 | Аренда | А | Академик |
| WeWork | 4 400 | Аренда | А | Аркус III |
| SOK | 3 800 | Аренда | В+ | Федерация Восток |

Источник: данные компании Knight Frank

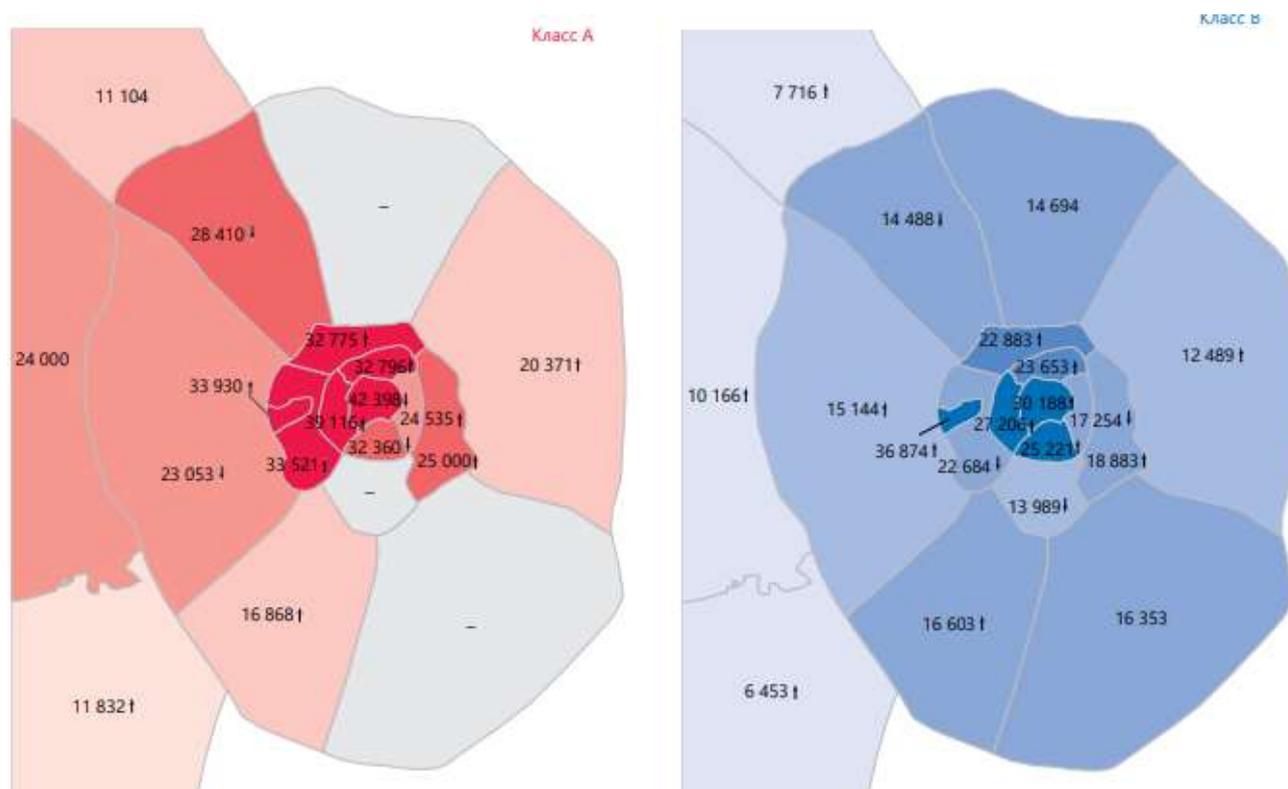
4.4.4. Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./ кв. м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК-МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города.

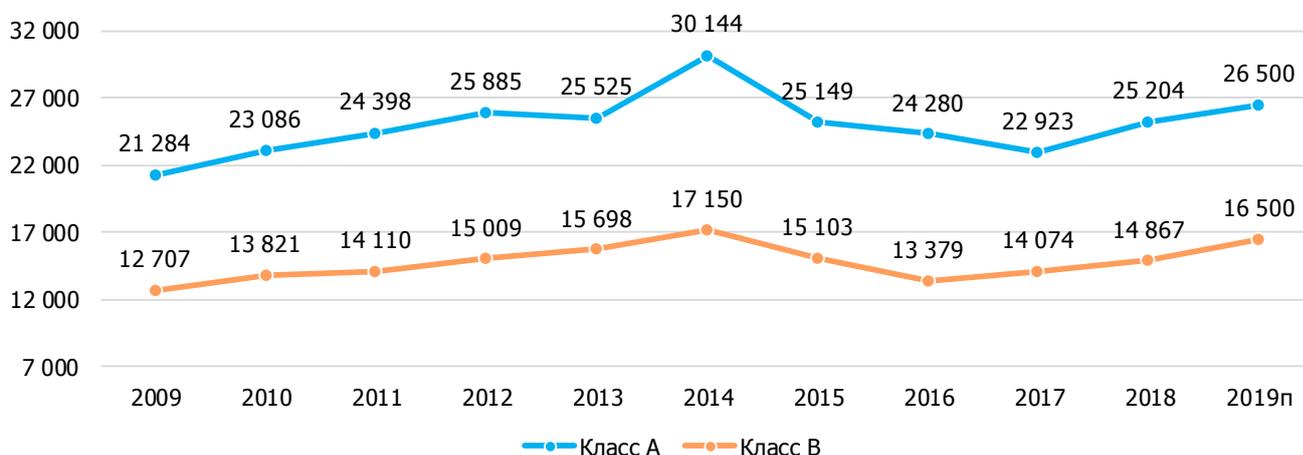
В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК-ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

Рисунок 4.10. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

График 4.11. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: данные компании Knight Frank

4.4.5. 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, которых 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 в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./ кв. м, в офисах класса В – 133 568 руб./ кв. м, в особняках – 243 307 руб./ кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./ кв. м.

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

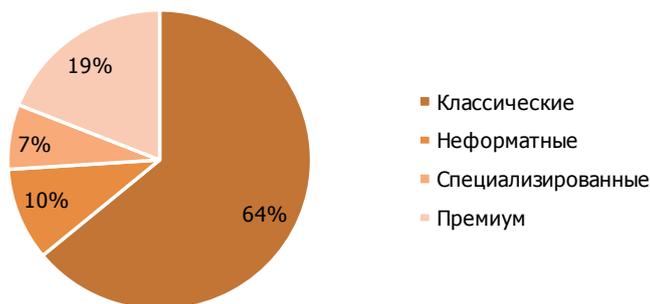
| Деловой район | Класс А, руб./кв. м | Класс В, руб./кв. м | Обособняк, руб./кв. м | ПСН, руб./кв. м |
|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| Бульварное кольцо | - | 346 550 | 276 564 | 454 283 |
| Садовое кольцо | 289 022 | 200 429 | 261 463 | 258 376 |
| ТТК | 278 194 | 142 380 | 225 792 | 233 653 |
| ТТК-МКАД | 189 919 | 114 242 | 96 074 | 148 056 |
| За МКАД | 165 000 | 100 775 | - | 95 242 |

Источник: данные компании Knight Frank

4.4.6. Рынок гибких пространств Москвы

Совокупный объем предложения гибких пространств на московском офисном рынке составляет 148 тыс. кв. м, подавляющую долю которых составляет формат классических пространств – 64%. Рост популярности гибких пространств, в том числе среди крупных корпоративных клиентов, стимулирует операторов к открытию новых площадок. Так, средний размер классического гибкого пространства вырос в I полугодии 2019 года на 9% до 1,9 тыс. кв. м, средний размер неформатных площадок вырос на 34%, до 2,1 тыс. кв. м. В премиальном сегменте существенных изменений показателя не произошло.

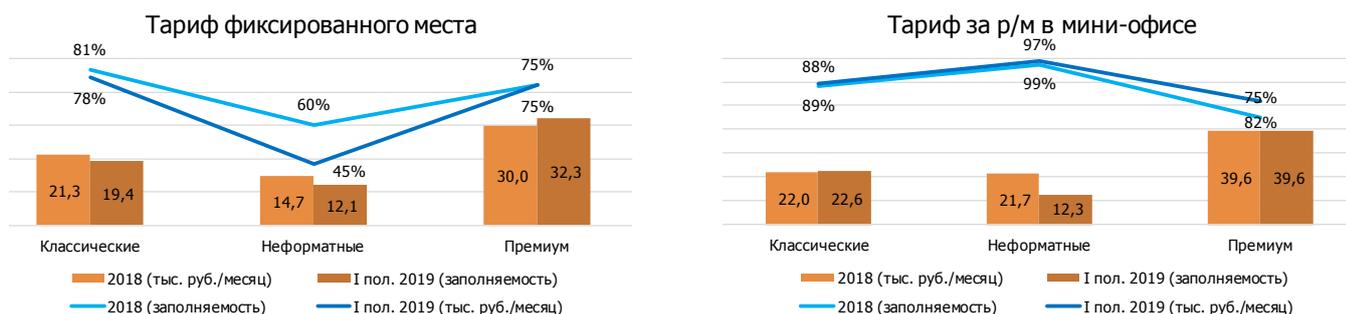
Диаграмма 4.12. Структура предложения гибких пространств по типам, %



Источник: данные компании Knight Frank

Ценовая политика той или иной площадки зависит от совокупности факторов, среди которых локация, целевая аудитория, тип пространства, качество отделки и прочее. По итогам I полугодия 2019 года существенных изменений по сравнению с началом года в целом не произошло, тариф фиксированного места немного снизился в классических пространствах, но вырос в премиальных. Стоимость рабочего места в мини-офисе фактически не изменилась в этих двух типах пространств.

Заполняемость фиксированных рабочих мест снизилась в классических пространствах с 81% до 78% и в неформатных с 60% до 45% в последние шесть месяцев. Рабочие места в мини-офисах напротив были объектом спроса арендаторов в этот период, заполняемость этой категории гибких рабочих мест увеличилась во всех сегментах рынка.

График 4.13. Тарифы и заполняемость гибких рабочих мест


Источник: данные компании Knight Frank

4.4.7. Основные выводы и прогноз

Основные выводы:

- По итогам II квартала 2019 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 16,5 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец II квартала 2019 г. достигла уровня 12,0% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,54 млн. кв. м.
- Средние запрашиваемые ставки аренды составили в офисах класса А 25 735 руб./кв. м/год, в офисах класса В 15 919 руб./кв. м/год.

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./м ² /год | Уровень вакантных площадей, % | |
| Бульварное кольцо | 712 | 42 398 | 7,0 | 30 188 | 4,0 | |
| Садовое кольцо | СК Юг | 985 | 32 360 | 4,2 | 25 221 | 0,5 |
| | СК Запад | 546 | 39 116 | 17,8 | 25 213 | 9,5 |
| | СК Север | 667 | 32 796 | 5,0 | 23 653 | 4,2 |
| | С К Восток | 407 | 24 535 | 13,3 | 17 254 | 3,3 |
| ТТК | ТТК Юг | 1 280 | - | - | 13 989 | 6,1 |
| | ТТК Запад | 797 | 33 521 | 5,0 | 22 684 | 3,9 |
| | ТТК Север | 975 | 32 775 | 10,6 | 22 883 | 7,6 |
| | ТТК Восток | 1 121 | 25 000 | 62,7 | 18 883 | 4,9 |
| | ММДЦ «Москва-Сити» | 1 153 | 33 930 | 11,2 | 36 874 | 11,9 |
| ТТК-МКАД | ТТК-МКАД Север | 1 014 | - | - | 14 694 | 3,7 |
| | ТТК-МКАД Северо-Запад | 801 | 28 410 | 4,6 | 14 488 | 14,2 |
| | ТТК-МКАД Запад | 1 997 | 23 053 | 4,5 | 15 144 | 6,8 |
| | ТТК-МКАД Юг | 1 421 | - | - | 16 353 | 10,5 |
| | ТТК-МКАД Юго-Запад | 591 | 28 410 | 10,3 | 16 630 | 11,4 |
| За МКАД | ТТК-МКАД Восток | 992 | 20 371 | 45,9 | 12 489 | 6,2 |
| | Химки | 226 | 11 104 | 18,4 | 7 716 | 34,7 |
| | Запад | 435 | 24 000 | 90,8 | 10 166 | 16,9 |
| | Новая Москва | 345 | 11 832 | 41,4 | 6 453 | 5,8 |
| Итого | 16 505 | 25 735 | 12,0 | 15 919 | 7,9 | |

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

Источник: данные компании Knight Frank

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. м² новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. кв. м, что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. кв. м) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во

II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 тыс. кв. м), «Стратос» в Сколково (30 тыс. кв. м) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс. кв. м), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./ кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./ кв. м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Таким образом, Исполнитель в зависимости от активности рынка и наличия рыночных индикаторов может применить при оценке основных средств следующие подходы к оценке¹⁸:

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

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

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.

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

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

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

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 активов¹⁹ 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.²⁰

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.²¹

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

$$C_{зп} = 3З (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{22},$$

¹⁹Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 339).

²⁰МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

²¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

где:

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

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

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

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

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.²³

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.²⁴

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 неустранимым. Также называется техническим устареванием.²⁵

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.²⁶

²² 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».

²³ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²⁴ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²⁵ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²⁶ 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:²⁷

- 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;²⁸
- стоимостной метод;²⁹
- метод срока жизни;³⁰
- 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);

²⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

²⁸ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

²⁹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

³⁰ 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**³¹ 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.³²

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**³³

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁴:

- 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;

³¹ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

³² Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

³³ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

³⁴ 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.³⁵

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.

³⁵ 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.³⁶

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;

³⁶ 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 являются отдельно стоящие нежилые здания без учета земельных участков на которых они расположены. Исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение оценивать нежилые здания, являющиеся Объектами оценки, вместе с земельным участком, на котором они расположены, как единый объект недвижимости, т.к. эти объекты неотделимы друг от друга, а затем произвести выделение справедливой стоимости каждого объекта из общей справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

5.7.1. Выбор аналогов

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

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, 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 специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости. 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. В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

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

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|-------|
| Скидка на цены офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости | 10,3% | 9,9% | 10,8% |
| Скидка на арендные ставки офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости | 9,2% | 8,6% | 9,7% |

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

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, Исполнитель принял значение для всех аналогов при продаже равное **-10,3%**, при аренде **-9,2%**.

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»³⁷ на основании следующих источников:

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

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилайн»

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

Корректировка на выход на красную линию

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

В рамках данного Отчета корректировка на красную линию была определена на основании исследования рынка недвижимости. 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. Расчётные значения корректировки на выход на красную линию приведены в таблице ниже.

³⁷ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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

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

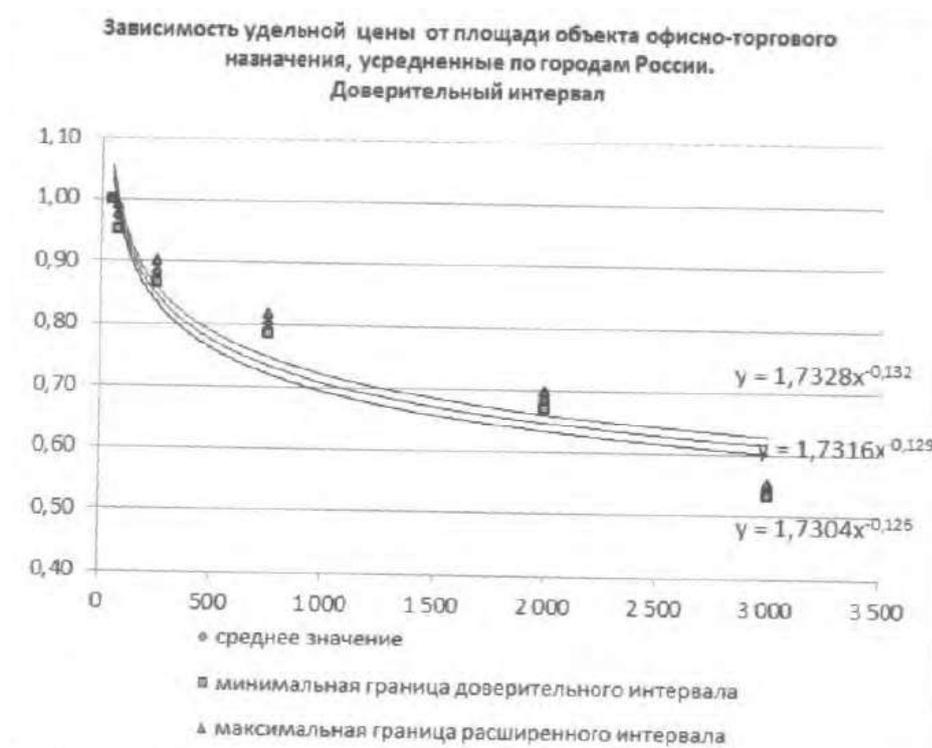
Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

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 - 2018». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ.

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. 2018 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:

$$Y = 1,7316 * x^{-0,129},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,7316 * S_{оц}^{-0,129}) / (1,7316 * S_{ан}^{-0,129}) - 1] * 100\%,$$

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 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 - 2018». 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% | -21,0% | -36,0% |
| Требуется косметический ремонт | 9,0% | 0,0% | -14,0% | -30,0% |
| Среднее состояние | 27,0% | 16,0% | 0,0% | -19,0% |
| Отделка люкс | 56,0% | 43,0% | 23,0% | 0,0% |

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2018 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:

680 541 484 (Шестьсот восемьдесят миллионов пятьсот сорок одна тысяча четыреста восемьдесят четыре) руб.,

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:
444 053 501 (Четыреста сорок четыре миллиона пятьдесят три тысячи пятьсот один) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:
236 487 984 (Двести тридцать шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят четыре) руб.

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

| № | Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|----|--|---|---|---|---|---|
| 1 | Объект | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание |
| 2 | Фотография объекта |  |  |  |  |  |
| 3 | Описание объекта | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути |
| 4 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "АА", т. +7 (916) 172-26-84 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Сбербанк-АСТ", т. +7 (910) 180-29-85 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "МИЭЛЬ", т. +7 (495) 777-99-47 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PENNY LANE REALTY", т. +7 (916) 450-89-53 |
| 5 | Ссылка | - | https://www.cian.ru/sale/commercial/217142635/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/209452523/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/215549626/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/216529382/ |
| 6 | Цена предложения объекта с учетом НДС, руб. | - | 500 000 000 | 450 000 000 | 1 000 000 000 | 651 909 000 |
| 7 | Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м | - | 387 597 | 343 511 | 357 143 | 360 171 |
| 8 | Состав передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| 9 | Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Сделка | Предложение -10,3% | Предложение -10,3% | Предложение -10,3% | Предложение -10,3% |
| 10 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 11 | Период предложения | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 |
| 12 | Местоположение | г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 | г. Москва, м. Кропоткинская, Староколюшенин пер., д. 17, стр. 1 | г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, д. 3/5, стр. 9 | г. Москва, м. Кропоткинская, Гагаринский пер., д. 25 | г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3 |
| 13 | Удаленность от станции метро, мин | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) |
| 14 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 15 | Наличие выхода на Красную линию | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |
| 16 | Общая площадь, кв. м | 1 707,6 | 1 290,0 | 1 310,0 | 2 800,0 | 1 810,0 |
| 17 | Наличие/отсутствие парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| 18 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 19 | Техническое и инженерное оснащение | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации |
| 20 | Состояние/уровень отделки | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние |
| 21 | Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 43,9% | 38,7% | 46,9% | 36,1% |
| 21 | Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 2,28 | 2,59 | 2,13 | 2,77 |
| 22 | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 23,33% | 26,47% | 21,82% | 28,38% |
| 22 | Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м | - | 440 109 | 372 215 | 448 166 | 406 887 |
| 23 | Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м | - | - | - | - | 414 470 |
| 23 | Площадь объекта недвижимости, кв. м | - | - | - | - | 1 707,6 |
| 23 | Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб. | - | - | - | - | 707 748 972 |
| 23 | Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, % | - | - | - | - | 24,71% |
| 23 | Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб. | - | - | - | - | 532 864 201 |
| 23 | Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб. | - | - | - | - | 444 053 501 |

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

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

| № | Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|----|--|--|---|---|---|--|
| 1 | Объект | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание |
| 2 | Фотография объекта |  |  |  |  |  |
| 3 | Описание объекта | Офисное здание. Требуется косметический ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути |
| 4 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "АА", т. +7 (916) 172-26-84 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Сбербанк-АСТ", т. +7 (910) 180-29-85 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "МИЭЛЬ", т. +7 (495) 777-99-47 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PENNY LANE REALTY", т. +7 (916) 450-89-53 |
| 5 | Ссылка | - | https://www.cian.ru/sale/commercial/217142635/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/209452523/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/215549626/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/216529382/ |
| 6 | Цена предложения объекта с учетом НДС, руб. | - | 500 000 000 | 450 000 000 | 1 000 000 000 | 651 909 000 |
| 7 | Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м | - | 387 597 | 343 511 | 357 143 | 360 171 |
| 8 | Состав передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| 9 | Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Сделка | Предложение -10,3% | Предложение -10,3% | Предложение -10,3% | Предложение -10,3% |
| 10 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 11 | Период предложения | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 |
| 12 | Местоположение | г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 2 | г. Москва, м. Кропоткинская, Староколюшенин пер., д. 17, стр. 1 | г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, д. 3/5, стр. 9 | г. Москва, м. Кропоткинская, Гагаринский пер., д. 25 | г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3 |
| 13 | Удаленность от станции метро, мин | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) |
| 14 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 15 | Наличие выхода на Красную линию | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |
| 16 | Общая площадь, кв. м | 984,8 | 1 290,0 | 1 310,0 | 2 800,0 | 1 810,0 |
| 17 | Наличие/отсутствие парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| 18 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 19 | Техническое и инженерное оснащение | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации |
| 20 | Состояние/уровень отделки | Требуется косметический ремонт | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние |
| | Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 57,8% | 53,0% | 68,7% | 57,5% |
| 21 | Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 1,73 | 1,89 | 1,45 | 1,74 |
| | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 25,39% | 27,68% | 21,37% | 25,56% |
| 22 | Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м | - | 406 345 | 343 659 | 413 784 | 375 671 |
| 23 | Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м | - | - | - | - | 382 741 |
| | Площадь объекта недвижимости, кв. м | - | - | - | - | 984,8 |
| | Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб. | - | - | - | - | 376 923 337 |
| | Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, % | - | - | - | - | 24,7% |
| | Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб. | - | - | - | - | 283 785 580 |
| | Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб. | - | - | - | - | 236 487 984 |

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 таблицах 5.9-5.10. Объекты-аналоги представляют собой отдельностоящие административные здания.

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

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

Согласно таблице 5.1 данная корректировка составила -9,2%.

Корректировка на удаленность от метро

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

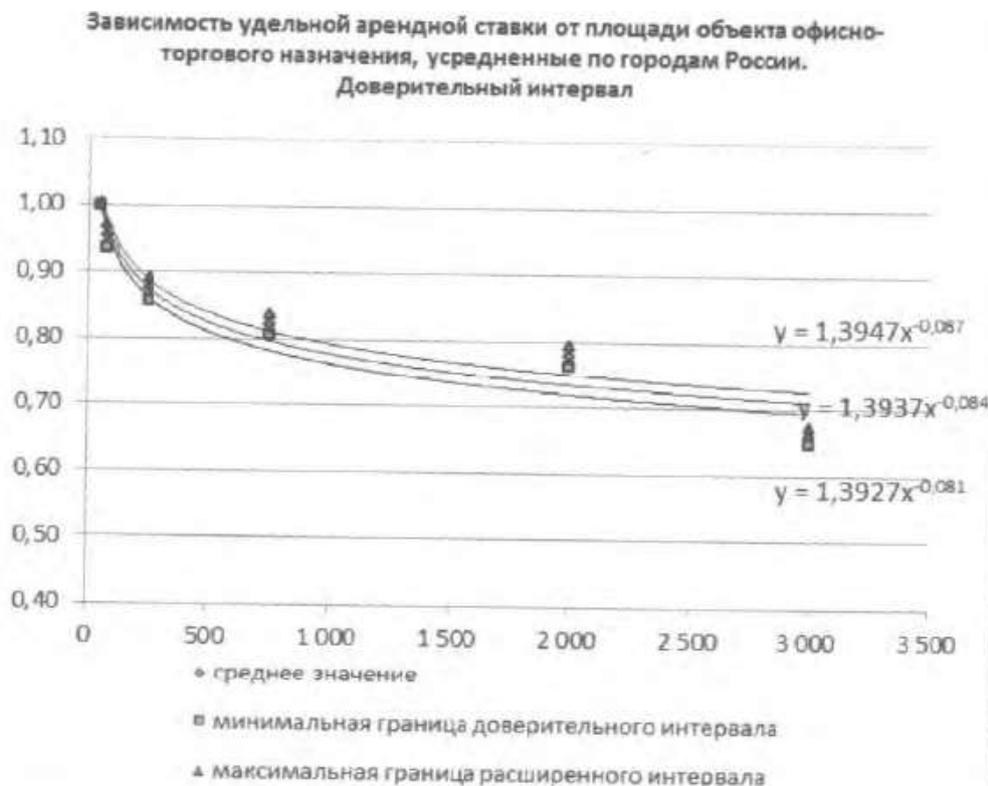
Корректировка на выход на красную линию

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.

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



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

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

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

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

| Объект оценки | Объект-аналог | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------|--------------|
| | Без отделки | Требуется косметический ремонт | Среднее состояние | Отделка люкс |
| Без отделки | 0,0% | -9,0% | -22,0% | -36,0% |
| Требуется косметический ремонт | 10,0% | 0,0% | -14,0% | -30,0% |
| Среднее состояние | 28,0% | 16,0% | 0,0% | -18,0% |
| Отделка люкс | 56,0% | 43,0% | 22,0% | 0,0% |

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

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

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

| № | Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|----|--|---|--|--|--|---|
| 1 | Объект | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание |
| 2 | Фотография объекта |  |  |  |  |  |
| 3 | Описание объекта | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути |
| 4 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Славянский Двор Остоженка", т. +7 (916) 951-91-82 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Point Estate Commerce", т. +7 (916) 810-11-31 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Point Estate Commerce", т. +7 (916) 810-11-31 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (916) 640-41-24 |
| 5 | Ссылка | - | https://www.cian.ru/rent/commercial/212460624/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/210879939/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/209696926/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/216894655/ |
| 6 | Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год | - | 37 172 | 39 871 | 39 425 | 36 000 |
| 7 | Состав передаваемых прав | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| 8 | Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Сделка | Предложение -9,2% | Предложение -9,2% | Предложение -9,2% | Предложение -9,2% |
| 9 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 10 | Период предложения | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 |
| 11 | Местоположение | г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 | г. Москва, м. Смоленская, Гагаринский пер., д. 33 | г. Москва, м. Смоленская, пер. Сивцев Вражек, д. 45 | г. Москва, м. Парк Культуры, пер. Коробейников, д. 22, стр. 1 | г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., д. 9 |
| 12 | Удаленность от станции метро, мин | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) |
| 13 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 14 | Наличие выхода на Красную линию | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Красная линия |
| 15 | Общая площадь, кв. м | 1 707,6 | 805,6 | 436,4 | 487,0 | 1 003,8 |
| 18 | Наличие/отсутствие парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| 19 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 20 | Техническое и инженерное оснащение | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации |
| 21 | Состояние/уровень отделки | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние |
| 22 | Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 45,3% | 45,0% | 49,2% | 13,6% |
| 22 | Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 2,21 | 2,22 | 2,03 | 7,37 |
| 23 | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 15,95% | 16,06% | 14,69% | 53,30% |
| 23 | Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м | - | 41 591 | 40 354 | 42 285 | 31 261 |
| 23 | Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год | - | - | - | - | 35 989 |

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

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

| № | Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|----|--|--|---|---|---|---|
| 1 | Объект | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание |
| 2 | Фотография объекта |  |  |  |  |  |
| 3 | Описание объекта | Офисное здание. Требуется косметический ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути |
| 4 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Славянский Двор Остоженка", т. +7 (916) 951-91-82 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Point Estate Commerce", т. +7 (916) 810-11-31 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Point Estate Commerce", т. +7 (916) 810-11-31 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (916) 640-41-24 |
| 5 | Ссылка | - | https://www.cian.ru/rent/commercial/212460624/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/210879939/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/209696926/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/216894655/ |
| 6 | Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год | - | 37 172 | 39 871 | 39 425 | 36 000 |
| 7 | Состав передаваемых прав | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| 8 | Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| 9 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 10 | Период предложения | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 | Сентябрь 2019 |
| 11 | Местоположение | г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 2 | г. Москва, м. Смоленская, Гагаринский пер., д. 33 | г. Москва, м. Смоленская, пер. Сивцев Вражек, д. 45 | г. Москва, м. Парк Культуры, пер. Коробейников, д. 22, стр. 1 | г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., д. 9 |
| 12 | Удаленность от станции метро, мин | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) | От 5 до 10 минут пешком (включительно) | До 5 минут пешком (включительно) |
| 13 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 14 | Наличие выхода на Красную линию | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Красная линия |
| 15 | Общая площадь, кв. м | 984,8 | 805,6 | 436,4 | 487,0 | 1 003,8 |
| 16 | Наличие/отсутствие парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| 17 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 18 | Техническое и инженерное оснащение | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации | Присутствуют все стандартные коммуникации |
| 19 | Состояние/уровень отделки | Требуется косметический ремонт | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние |
| | Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 54,9% | 54,8% | 58,9% | 23,4% |
| 20 | Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине | - | 1,82 | 1,82 | 1,70 | 4,28 |
| | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 18,94% | 18,96% | 17,63% | 44,48% |
| 21 | Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м | - | 37 461 | 36 346 | 38 086 | 28 157 |
| | Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год | - | | | | 33 221 |

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. 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 5.11. Усредненные значения величины недозагрузки

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|-------|
| Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости | 12,1% | 11,5% | 12,7% |

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

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 5.12. Усредненные значения величины операционных расходов

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| Расходы на содержание объекта (операционные расходы) от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости | 17,9% | 17,0% | 18,8% |

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

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| Текущая доходность офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости | 11,5% | 10,5% | 12,5% |

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

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

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

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

| Характеристика | Значение |
|--|--------------------|
| Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год | 35 989 |
| Общая площадь объекта, кв. м | 1 707,6 |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 61 454 816 |
| Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы | -12,1% |
| Действительный валовой доход, руб./год | 54 018 784 |
| Поправка на операционные расходы | 17,9% |
| Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб. | 11 000 412 |
| Чистый операционный доход, руб./год | 43 018 371 |
| Коэффициент капитализации | 11,5% |
| Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб. | 374 072 795 |
| 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. | 281 639 408 |
| Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб. | 234 699 506 |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

| Характеристика | Значение |
|--|--------------------|
| Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год | 33 221 |
| Общая площадь объекта, кв. м | 984,8 |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 32 716 041 |
| Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы | -12,1% |
| Действительный валовой доход, руб./год | 28 757 400 |
| Поправка на операционные расходы | 17,9% |
| Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб. | 5 856 171 |
| Чистый операционный доход, руб./год | 22 901 229 |
| Коэффициент капитализации | 11,5% |
| Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб. | 199 141 118 |

| Характеристика | Значение |
|--|--------------------|
| 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. | 149 933 348 |
| Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб. | 124 944 456 |

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:

359 643 963 (Триста пятьдесят девять миллионов шестьсот сорок три тысячи девятьсот шестьдесят три) руб.,

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:
234 699 506 (Двести тридцать четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч пятьсот шесть) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:
124 944 456 (Сто двадцать четыре миллиона девятьсот сорок четыре тысячи четыреста пятьдесят шесть) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

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

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

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

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

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

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

| Согласование результатов | | | | | | |
|--|---|-----------------|-----|-------------------------|--------------|-------|
| 1 - равное влияние параметров | | | | | | |
| 3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим | | | | | | |
| 5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим | | | | | | |
| 7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим | | | | | | |
| 2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения | | | | | | |
| Критерии согласования: | | | | | | |
| А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца | | | | | | |
| Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ | | | | | | |
| В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания | | | | | | |
| Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость | | | | | | |
| 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 сравнительного подхода без учета НДС, руб. | Вес подхода | Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб. | Вес подхода | Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 20%, руб. |
|---|--|--------------------|---|--------------------|---|
| Нежилое здание площадью 984,8 кв. м | 236 487 984 | 0,7 | 124 944 456 | 0,3 | 202 741 417 |
| Нежилое здание площадью 1 707,6 кв. м | 444 053 501 | 0,7 | 234 699 506 | 0,3 | 380 715 191 |
| Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки | | | | | 583 456 608 |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

583 456 608 (Пятьсот восемьдесят три миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот восемь) руб.;

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:
380 715 191 (Триста восемьдесят миллионов семьсот пятнадцать тысяч сто девяносто один) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:
202 741 417 (Двести два миллиона семьсот сорок одна тысяча четыреста семнадцать) 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», утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., 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-381-19 ОТ 16.09.2019

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Доверенность № П1-18

г. Москва

09.01.2018 г.

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

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

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

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович



ПОЛИС № № 08905/776/00022/18

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

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

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

ИНН 7708706445 Резидент

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

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

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

Страхователь:
Семин А.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 12.09.2018



www.fsosro.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

паспорт: серия 4508 № 765200

Дата 11.09.2006 г.

Выдан: ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ

включен в реестр СРО «СФСО»:

19.10.2016, регистрационный № 70

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 05.03.2018 г.

Номер свидетельства № 70

Президент



А.В. Верхозина-Рогич

М.П.



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

+7 (495) 998-75-83



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Апхилл»

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» сентября 2019г.

Дата составления выписки «04» сентября 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.





ПОЛИС

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

Страхователь: оценщик Вусов Александр Владимирович

Объект страхования:

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

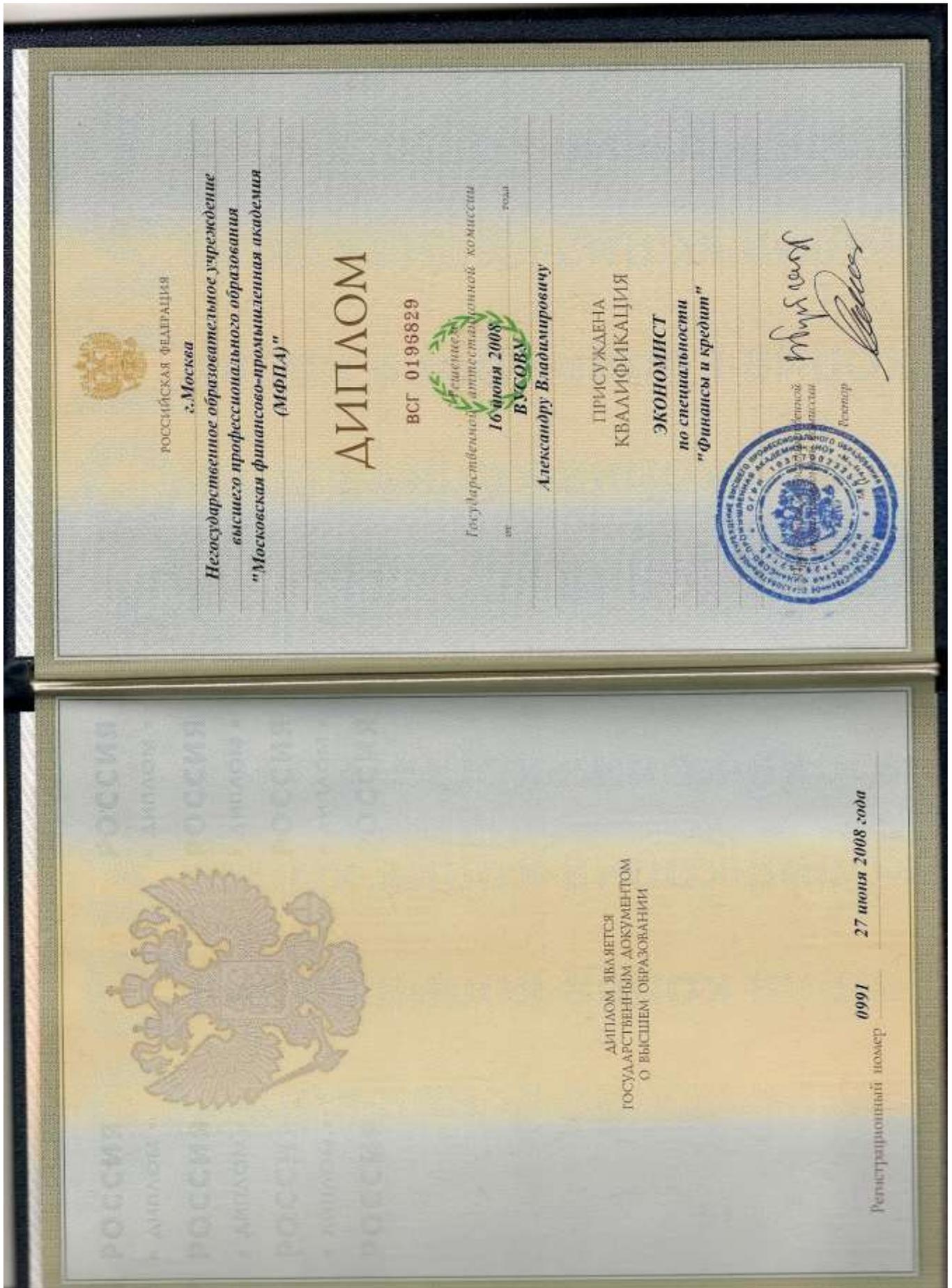


Страхователь:
 Вусов А.В.



Место и дата выдачи полиса:

г. Москва, 12.09.2018 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

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

ДИПЛОМ

ВСК 0196829

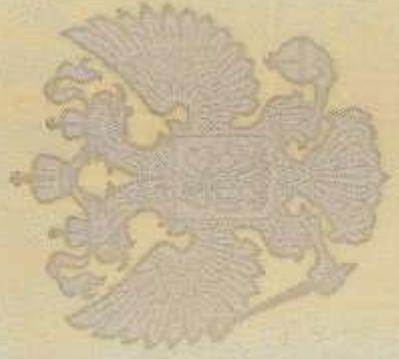
Государственная аттестационная комиссия
16 июня 2008
год

Александр Владимирович
ВУСОВУ

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"



РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **0991** 27 июня 2008 года

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

**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-381-19 ОТ 16.09.2019

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ. № 500

09 ИЮН 2015

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014; Москва

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366389



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

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

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

http: www.to77.rosreestr.ru

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

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-359

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Костина И.А.
(фамилия, имя)

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

А 007394



ВХ.М. *ЮН*

09 ИЮН 2015

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 08.08.2014, Москва

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-525

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бутрина Е. Н.

77 АС 366387



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

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

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

http: www.to77.rosreestr.ru

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

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-358

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

А 007393

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность упомянутого должностного лица органа
исполнительного государственного регистрационного органа)



Костина И.А.

(фамилия, имя, отчество)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-381-19 ОТ 16.09.2019

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект-аналог №2.

avp.ru/sale/commercial/209452523/
180 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 1 310 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Малый Знаменский, 3/5/9 На карте
Кропоткинская - 4 мин. пешком Арбатская - 8 мин. пешком Боровицкая - 9 мин. пешком

Избранное Помогите



14 фото

450 000 000 Р +
 342 312 м² за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Сбербанк-АСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Выявлено объектов

+7 910 180-29-85
 ОГС Сервисы не в сети

1 310 м² Площадь
 3 этажа Этажность
 1917 Под.постройки

К продаже предлагается нежилое здание, расположенное в непосредственной близости от Кремля, ЦАО, район Хамовники.

Общая площадь здания: 1 310 кв. м, состоящая из площадей:
 - подвал - 270 кв. м;
 - 1 этаж - 350 кв. м;
 - 2 этаж - 400 кв. м;
 - чердак 290 кв. м.

Адрес: Москва, пер. Малый Знаменский, 3/5 с. 9.

Земельный участок в долгосрочной аренде до 2052 года, есть свой внутренний двор с возможностью парковки автомобилей.
 Кадастровый номер участка: 77-01-0001018-0034
 Вид разрешенного использования: Возможно использование под представительский офис, гостиницу, клинику.

Общая характеристика:
 - год постройки здания: 1917 г.;
 - этажность: 3 этажа;
 - высота потолков: с 1-3 этаж - 3 м.; подвал, чердак - 2,78 м.

Наличие инженерных коммуникаций: водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, лифты.

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.

ciar.ru/rent/commercial/212460624/
24 просмотра, 0 за неделю

Здание (А), 805 м²

Москва, ЦАО р-н Хамовники, Татарский пер., 33. На карте

- Кропоткинская - 8 мин. пешком
- Смоленская - 9 мин. пешком
- Парк Культуры - 15 мин. пешком



14 фото

805 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

А
Класс

2012
Год постройки

Максим Молчанов. Предлагается в аренду объект класса А. Общая площадь 805 кв.м (4 уровня: подвал - 156,6 кв.м.; 1 этаж - 207 кв.м.; 2 этаж - 220 кв.м.; 3 этаж - 222 кв.м.; терраса - 216 кв.м. (плоская крыша с выходом с 3-го этажа). Выполнен качественный ремонт. Презентабельная входная группа. Высота потолков - 3 метра. Парковка на 6 машин. Видеонаблюдение. Мощность 135 кВт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Поговорить с владельцем](#)

2 495 500 Р/мес.

27 200 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, УОН. Без комиссии

ИРО

Славянский Двор Остоженка
Агентство недвижимости
На рынке с 1973 года
Был 430 объектов

+7 916 951-91-82

СНС-агентство на Б.Дмитровском

Помогите, проверьте, это действительно объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 2 495 500 Р/мес. | Тип аренды | Прочая Аренда |
| Ставка | 27 200 Р за м ² в год | Срок аренды | Длительный |
| Наполн. | УОН | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | 2 500 000 Р | Арендные каникулы | Нет |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость перевозки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Комиссия от клиента | - |

Объект-аналог №2.

cian.ru/rent/commercial/210879939/

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Сивцева Вражек, 45 № 4 этаж
 Смоленская 3 мин. пешком

Здание, 436,4 м²
 1 449 976 Р/мес.

29 871 Р за м² в год
 Создать заголовочную цену
 УОИ, без комиссии

Point Estate Commerce
 Агентство недвижимости
 Сдел 209 объектов
 +7 916 810-11-31
 С НДС (включая НДС в цене)
 Планировка, планы, фото видео, фото объявления на ЦИАН и другие сайты сразу после заказа
 Показать объявление

436,4 м² 1 этаж
 Площадь Этажность

Лот: 69364. Предлагается отдельно стоящий особняк на пересечении Денежного и Сивцева Вражка переулков, в легкой доступности от ст. м. Смоленская, в 100м от Старого Арбата, за зданием ММД. Общая площадь: 436,4 кв. м., из которых полуподвал с окнами - 178,8 кв. м., 1 этаж - 209,9 кв. м., мезонин - 47,7 кв. м. Этажность: 1/2 (полуподвал с окнами, 1 этаж и мезонин). Отдельный вход со стороны переулка Сивцева Вражек, 2 входа со стороны Денежного переулка. Выполнена отделка под медицинский центр, переговорная комната со звукоизоляцией, кофеварка в каждом кабинете, медицинская мебель, кабинет для рентгена со свинцовой обшивкой. Паркинг на 5-7 мест на собственной охраняемой территории, с воротами на дистанционном управлении и видеонаблюдением. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
 Показать объявление

Условия сделки

| | | | |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 1 449 976 Р/мес. | Тип аренды | - |
| Ставка | 29 871 Р за м ² в год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УОИ | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арбитражные иски | - |

Объект-аналог №4.

← → ↻ 🏠 cian.ru/rent/commercial/216894655/ 🔍 ☆ 🗺️ 📱 🌐 🌐 🌐 ⋮

21 мая, 13:38 📍 в Красноярске, 2 кв. сектора 📄 Страница

Здание (В), 1 003,8 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гроховский бул., 9 На карте

📍 Кропоткинская - 3 мин. пешком 📍 Арбатская - 11 мин. пешком 📍 Боровицкая - 14 мин. пешком

📷 8 фото 📄 17 фото 📄 Показать все




1 003,8 м² **4 этажа** **В**
Площадь Этажность Класс

Предлагается в долгосрочную аренду офисный объект на Бульварном кольце в минуте от ст. метро Кропоткинская. Сливная планировка, 4 уровня, офисная отделка, презентабельные переговорные и кабинеты руководителей. Здание вмещает 50-100 сотрудников. Закрытый двор на 10 автомобилей. Ставка аренды - 36 000 руб./кв.м. в год, вкл. НДС. Прямая аренда от собственника.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Позвонить владельцу](#)

3 011 400 Р/мес. -

36 000 Р за м² в год

[Скрыть не измененную цену](#)

Включены НДС. Без комиссии

ИМО:
ID 26491
Агентство недвижимости

+7 916 640-41-24

📄 С НДС добавляется в бюджет аренды

Помогите понять, что такое это объявление и зачем и оставить отзыв после просмотра

[Написать сообщение](#)

Условия сделки

| Условие | Значение | Тип аренды | Прямая Аренда |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 3 011 400 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 36 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен, 800 900 Р | Минимальный срок аренды | 12 мес. |
| Обеспечительный взнос | - | Арендная комиссия | Да |
| Возвратная комиссия | - | Ставка парковки | Бесплатно |
| | | Комиссия от клиента | - |