

ОТЧЕТ № АБ-060-20 ОТ 05.03.2020

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	9
3.4. Расположение Объекта оценки	10
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
3.6. Фотографии Объекта оценки	16
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	22
4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2019 года	22
4.2. Макроэкономический обзор по итогам 2019 года	22
4.2.1. Экономическая активность	22
4.2.2. Рынок труда и доходы населения	24
4.2.3. Инфляция	26
4.2.4. Основные выводы	28
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 4 квартала 2019 г.	29
4.4.1. Общая ситуация на рынке	29
4.4.2. Предложение	29
4.4.3. Спрос	31
4.4.4. Коммерческие условия	33
4.4.5. Рынок продаж	34
4.4.6. Основные выводы и прогноз	35
4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	36
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	38
5.1. Понятие справедливой стоимости	38
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	38
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	39
5.3.1. Затратный подход	39
5.3.2. Сравнительный подход	42
5.3.3. Доходный подход	44
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	45
5.5. Этапы проведения оценки	46
5.6. Выбор подходов к оценке	46
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	48
5.7.1. Выбор аналогов	48
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	49
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	50
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	54
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	57
5.8.1. Определение потенциального валового дохода	57
5.8.2. Определение действительного валового дохода	60
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	60
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	61
5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода	61

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	62
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	64
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	66
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«05» марта 2020 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «05» марта 2020 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 ООО «Абсолют Страхование» № 024-073-004271/19 от 25.09.2019 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 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 (Свидетельство СРО «СФСО», Выписка из реестра членов СРО «СФСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073-004275/19 от 25.09.2019 г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору № 024-073-004275/19. Срок действия: с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 006319-1 от 26.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» (ОГРН: 1027706025885, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 30.12.2002 г.) ИНН: 7706285907, КПП: 770601001
Место нахождения Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Почтовый адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 3010181060000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра Объекта оценки:	«05» марта 2020 г.
Дата составления Отчета:	«05» марта 2020 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 №6 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «25» февраля 2020 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Для принятия управленческих решений
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 20%:	443 979 576 (Четыреста сорок три миллиона девятьсот семьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят шесть) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%:	246 516 326 (Двести сорок шесть миллионов пятьсот шестнадцать тысяч триста двадцать 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%:	384 740 601 (Триста восемьдесят четыре миллиона семьсот сорок тысяч шестьсот один) руб.

А. В. Вусов

Оценщик

Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»



РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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.

Достоверный² — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки³

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

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

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

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

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.

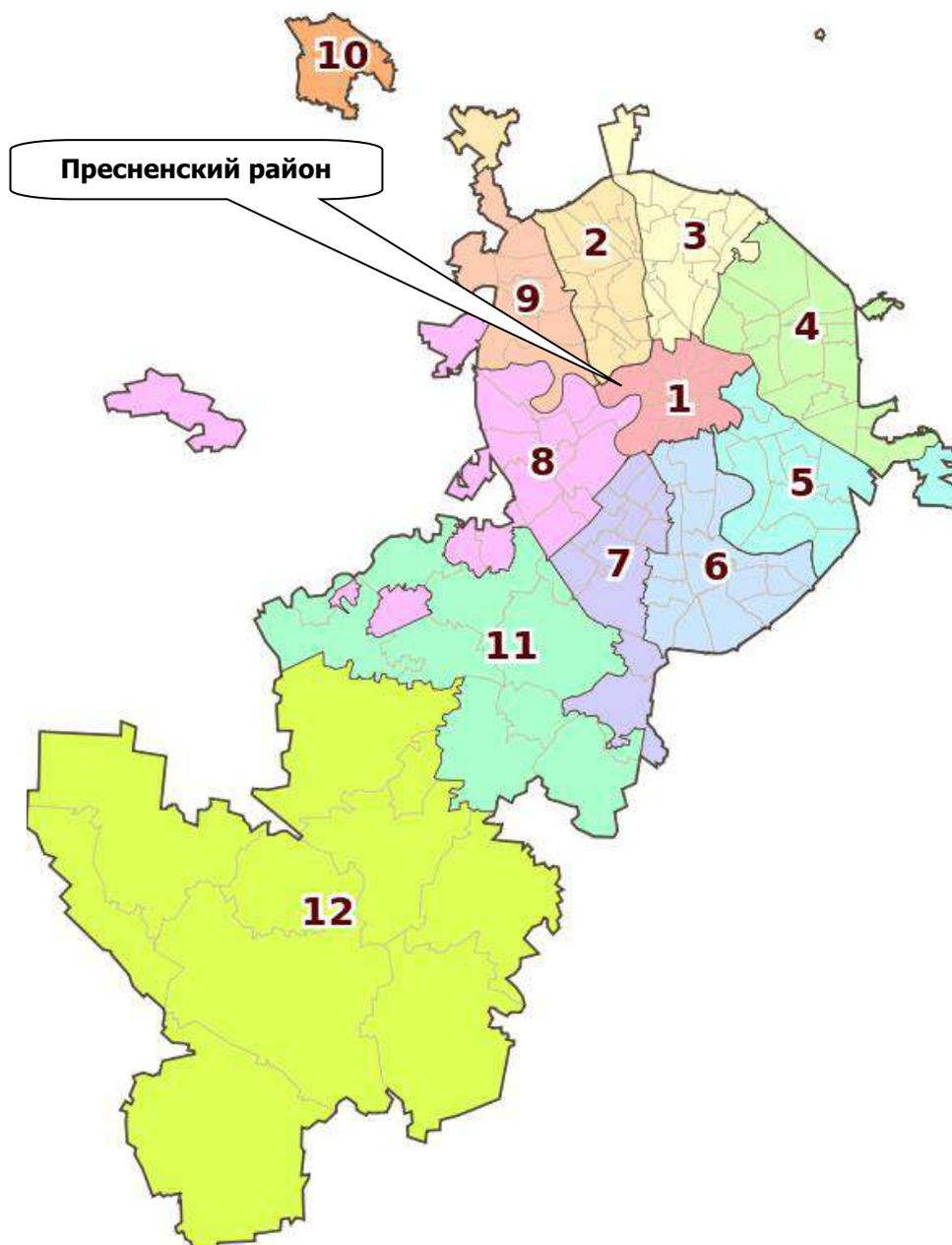
Численность населения по состоянию на 2018 год составляет примерно 127 тыс. чел.

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.

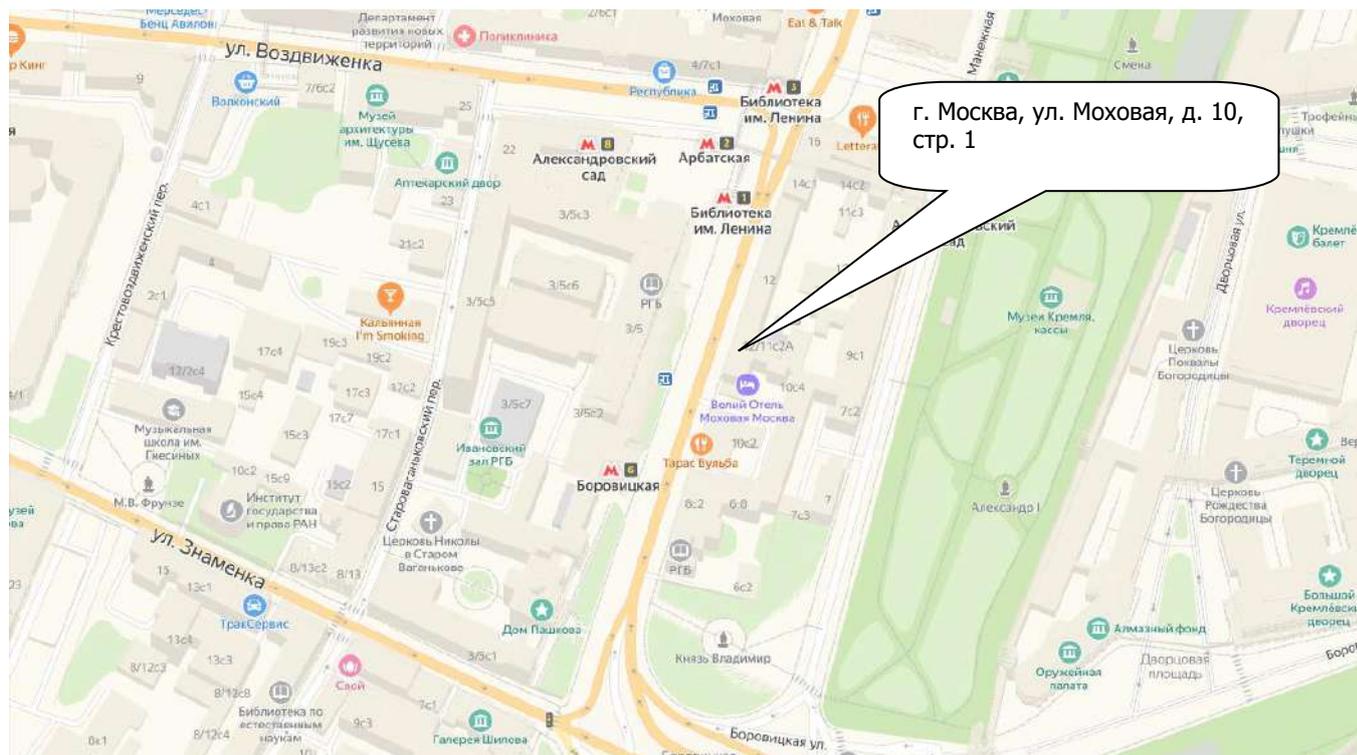
Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



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 Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

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

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

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

Источник: данные Заказчика

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

Таблица 3.4. Технические характеристики на Объект оценки

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

⁴ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

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

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



Фотография 3.5. Внутренние помещения



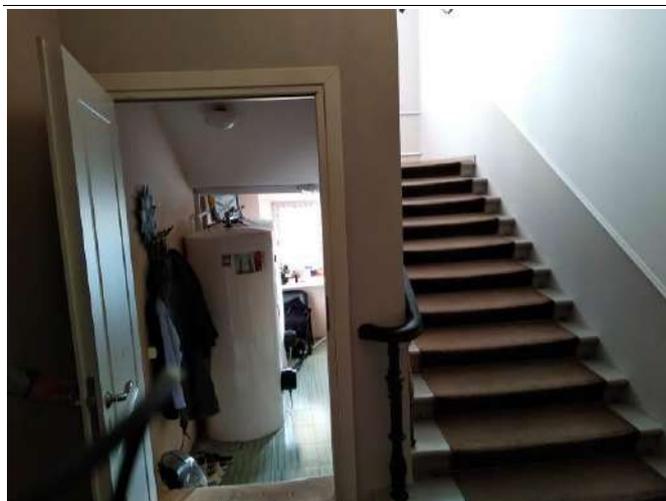
Фотография 3.6. Внутренние помещения



Фотография 3.7. Внутренние помещения



Фотография 3.8. Внутренние помещения



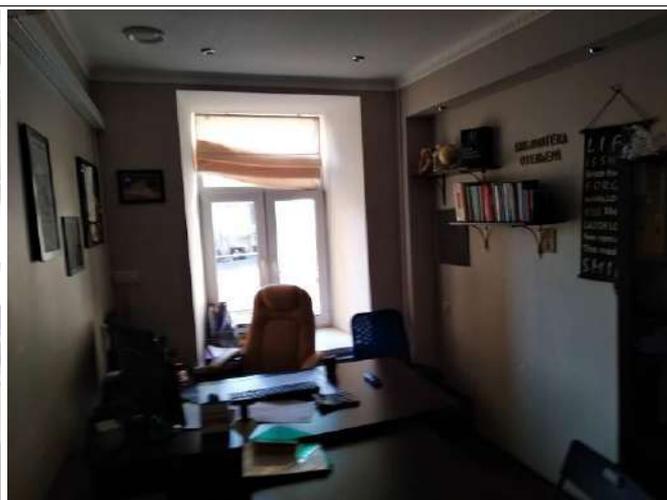
Фотография 3.9. Внутренние помещения



Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



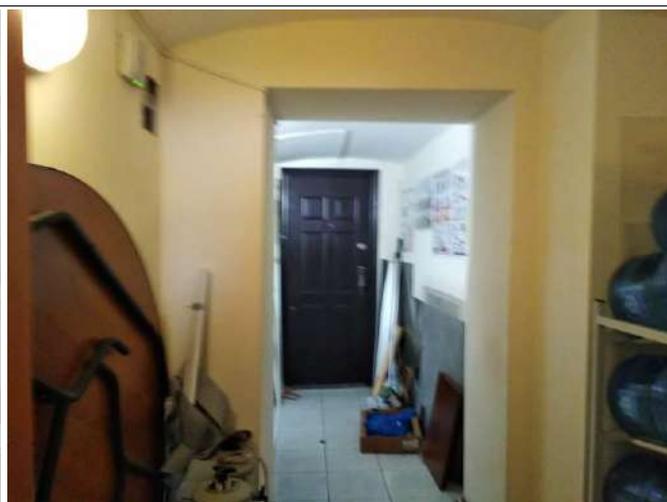
Фотография 3.15. Внутренние помещения



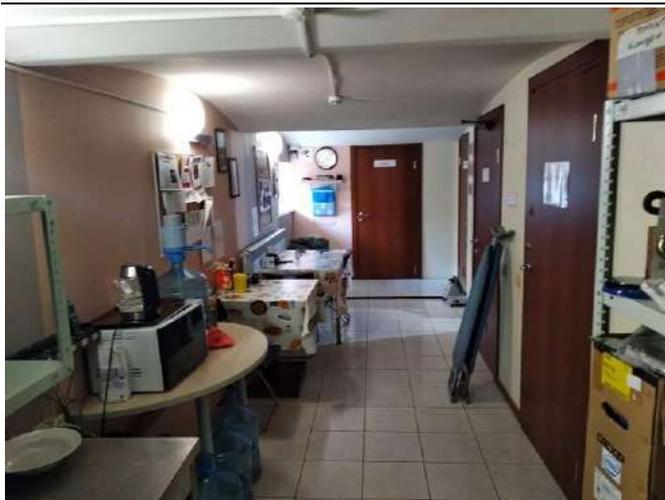
Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



Фотография 3.19. Внутренние помещения



Фотография 3.20. Внутренние помещения



Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



Фотография 3.23. Внутренние помещения



Фотография 3.24. Внутренние помещения



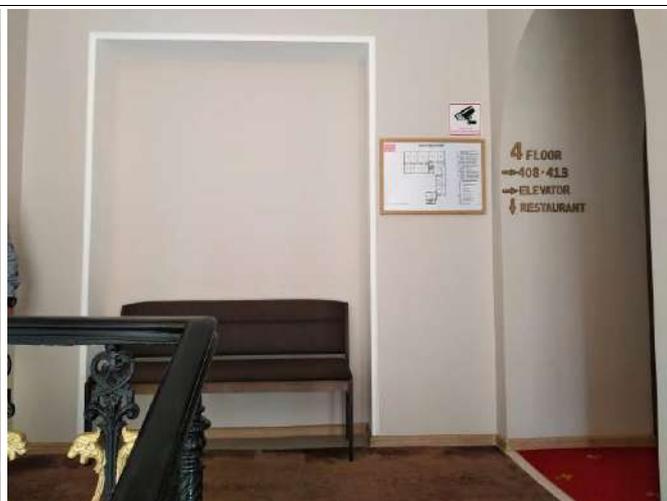
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2019 года⁵

Подводя политические итоги 2019 года, эксперты сходятся во мнении по поводу безусловных успехов России на международной арене. Во внутренней политике отмечается ряд нерешенных проблем, которые не позволяют сделать однозначно позитивный вывод по итогам уходящего года.

Внешняя политика

Эксперты отмечают, что с этого года Россия сотрудничает со многими партнерами многовекторно. Даже с теми странами, которые находятся в конфликтных отношениях друг с другом. Россию приняли в качестве серьезного переговорщика и Франция, и Германия, то есть она вернула свое положение в качестве полноценного партнера Европейского союза. Улучшилось положение России как основного переговорщика и на Ближнем Востоке между всеми игроками: Сирией, Ираном, Саудовской Аравией, Израилем, чего не имеет ни одна страна в мире.

Внутренняя политика

«Георейтинг» ФОМ показал увеличение уровня поддержки президента РФ как в сфере социальной политики (рост баланса положительных и отрицательных оценок с июля 2018 — на 17 п.п., а с марта 2019 — на 6 п.п.), так и в экономике (рост баланса оценок с июля 2018 — на 13 п.п., а с марта 2019 — на 5 п.п.), что связывают с его вниманием к реализации национальных проектов и в целом к повышению качества жизни россиян.

В 2019 году, только в осенний период Госдума поддержала 11 законопроектов, 8 из которых уже же подписаны президентом Владимиром Путиным, направленных на защиту прав граждан. Наиболее важными являются поправки в Трудовой кодекс РФ и закон «Об исполнительном производстве». Также принят базовый закон о повышении профессиональных требований к тем, кто проходит службу в органах исполнительного производства. Кроме того, важные поправки внесены и в антикоррупционное законодательство.

Одно из самых ярких событий 2019 года — реформирование Госсовета, который именно в этом году стал эффективной переговорной площадкой между правительством и губернаторским корпусом. Перед каждым Госсоветом проходят встречи президента с общественностью, в организации которых помогает обновленный ОНФ. В них принимают участие самые авторитетные эксперты, способные дать свежий взгляд на проблему со стороны граждан.

Выводы

В целом можно говорить о медленном, но стабильном росте социального оптимизма, особенно в тех регионах, где произошли кадровые перестановки. Несмотря на отдельные беспорядки по стране, количество протестующих в 2019 году снизилось вдвое. Президентская кадровая политика однозначно демонстрирует свою эффективность.

4.2. Макроэкономический обзор по итогам 2019 года⁶

4.2.1. Экономическая активность

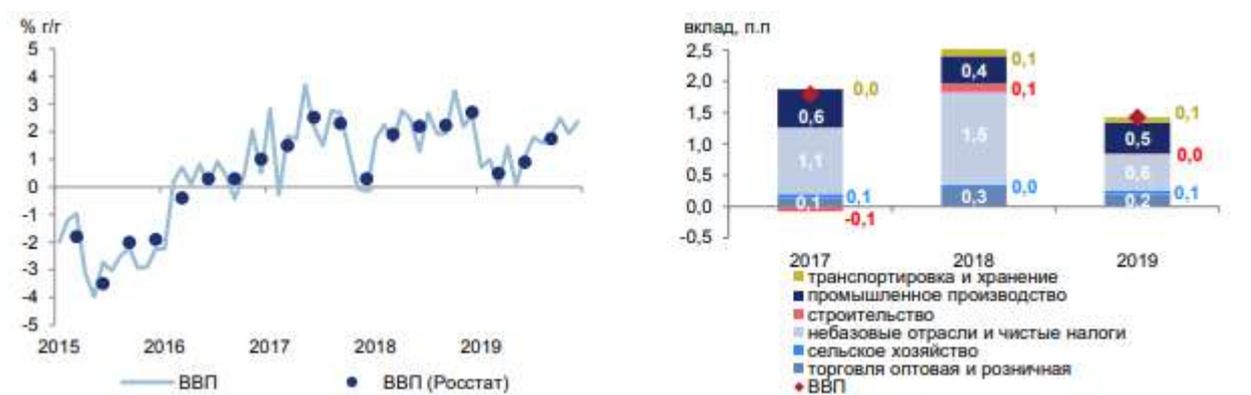
По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5% в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4 кв. 2019 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3% г/г по сравнению с 1,7% г/г в 3 кв. 2019 (в том числе в декабре —

⁵ Источник: <https://riafan.ru/1237762-v-rossii-podveli-politicheskie-itogi-2019-goda>.

⁶ Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина деловой активности. Январь 2020 года» от 28.01.2020 г. (https://www.economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_yanvar_2020_goda.html); Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина инфляции. Январь 2020 года» от 10.01.2020 г. (https://www.economy.gov.ru/material/news/kartina_infljicii_yanvar_2020_goda.html).

2,4% г/г после 1,9% г/г⁷ в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля.

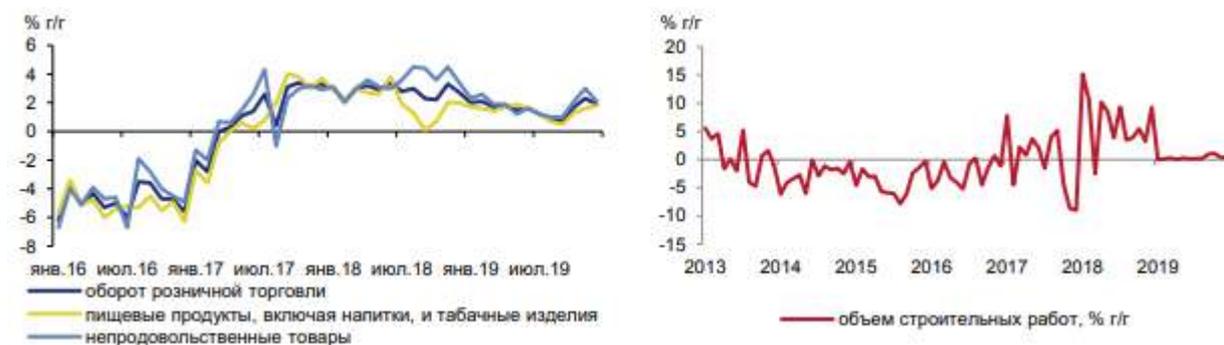
Рисунок 4.1. Динамика ВВП и вклад отраслей экономики в ВВП



Источник: данные Минэкономразвития РФ

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Рисунок 4.2. Динамика роста розничного товарооборота и объемов строительных работ



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6% после 2,8% годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4 кв. 2019).

Таблица 4.1. Показатели деловой активности (в % к соотв. периоду предыдущего года)

Показатели	2019	4кв19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
ВВП	1,4¹	2,3¹	1,9	0,9	0,5	2,3
Сельское хозяйство	-	-	5,1	1,2	1,1	-0,2
Строительство	0,6	0,9	0,5	0,1	0,2	5,3
Розничная торговля	1,6	2,0	0,8	1,6	1,9	2,8
Грузооборот транспорта	0,6	-0,9	-0,6	1,3	2,2	2,9
Промышленное производство	2,4	1,7	2,9	3,0	2,1	2,9

⁷ Оценка темпов роста ВВП в ноябре была скорректирована с учетом пересмотра 1,3 оперативных данных и уточнения оценки за 2018 год.

Показатели	2019	4кв19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Добыча полезных ископаемых	3,1	1,3	2,9	3,3	4,7	4,1
добыча угля	1,3	2,0	0,0	-0,1	3,1	4,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,1	-0,4	1,3	3,1	4,5	2,8
добыча металлических руд	5,2	3,3	1,3	5,3	10,9	4,6
добыча прочих полезных ископаемых	4,7	8,8	12,1	1,4	-3,5	4,0
Обрабатывающие производства	2,3	2,4	2,9	2,4	1,3	2,6
пищевая промышленность	3,7	6,7	3,3	0,7	4,0	4,4
легкая промышленность	-0,5	5,2	0,2	-4,6	-2,6	2,3
деревообработка	3,3	1,3	1,3	3,1	7,3	11,7
производство кокса и нефтепродуктов	1,4	4,9	0,6	-1,6	2,0	1,8
химический комплекс	5,1	5,7	6,2	5,1	3,3	3,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,6	1,9	2,2	5,8	8,4	4,4
металлургия	2,3	0,6	2,1	3,9	2,6	1,6
машиностроение	-2,6	0,9	0,8	-4,6	-7,7	1,2
прочие производства	5,7	-1,0	10,0	6,7	6,9	1,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	0,4	-0,8	2,4	1,5	-1,5	1,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,3	-5,5	1,3	2,1	0,9	2,0

¹ Оценка Минэкономразвития России.

Источник: данные Минэкономразвития России

4.2.2. Рынок труда и доходы населения

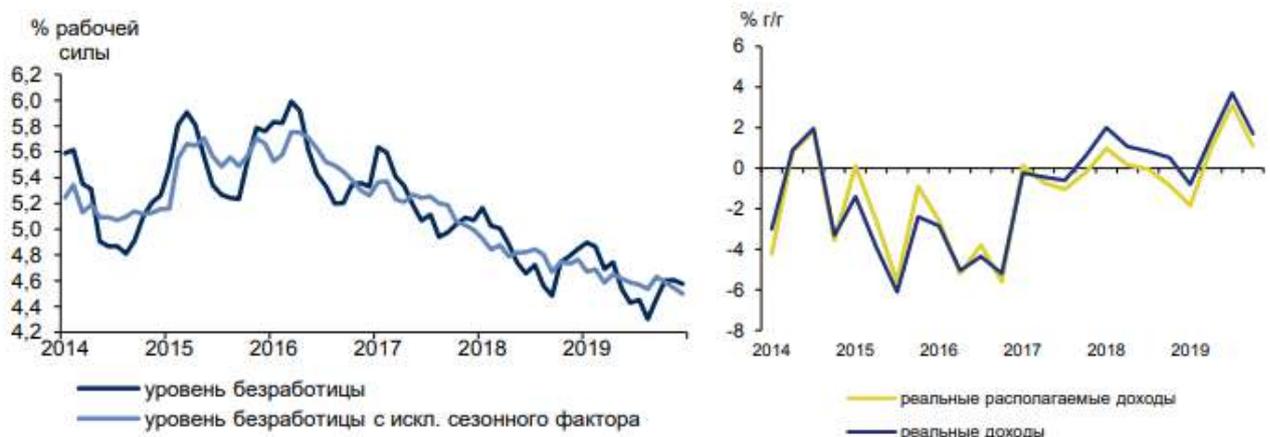
В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0% по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8%), так и за счет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3% г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п.

В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5% SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3% г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1% г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5% г/г.

Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.

За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2% г/г (в 2018 г. – 11,6%). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5% г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5% г/г в 2018 году).

При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

Рисунок 4.3. Динамика уровня безработицы и реальных располагаемых доходов


Источник: данные Минэкономразвития РФ

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4 кв. 2019 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3 кв. 2019 (рост на 1,7% г/г после 3,7% г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4 кв. 2019 составил 1,1% г/г (3,1% г/г в 3 кв. 2019).

С учетом снижения в 1 кв. 2019 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1% годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8% (после 0,1% в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и - 0,19 п.п. соответственно).

Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после - 1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.

Таблица 4.2. Показатели рынка труда (в % к соотв. периоду предыдущего года)

Показатели	2019	4кв19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Реальная заработная плата						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	1,4	1,0	
Номинальная заработная плата						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,4	7,7	6,5	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	2,4	2,2	
Реальные располагаемые доходы						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	3,1	-0,1	-2,5	0,1 ¹
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	-0,2	0,6	-0,2	
Реальные денежные доходы						
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,7	3,7	0,7	-1,5	1,1 ¹
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,7	0,3	1,2	-0,1	
Численность рабочей силы¹						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-0,5	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	-	75,5	75,3	75,3	75,5	

Показатели	2019	4кв19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Численность занятых¹						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,2	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	-	72,1	71,8	71,8	72,0	
Численность безработных¹						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,3	-4,6	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8
млн. чел. (SA)	-	3,4	3,4	3,5	3,5	
Уровень занятости¹						
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	-	59,6	59,3	59,3	59,4	
Уровень безработицы²						
в % к рабочей силе / SA	4,6 / -	4,6 / 4,5	4,4 / 4,6	4,6 / 4,6	4,8 / 4,6	4,8 / -

¹ Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

² Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше»

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.3. Инфляция

В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0% г/г после 3,5% г/г месяцем ранее, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 года. Вместе с тем по итогам 2019 г. инфляция сложилась ниже цели Банка России 4 % и ниже официального прогноза Минэкономразвития России, разработанного в августе прошлого года в рамках бюджетного процесса.

Рисунок 4.4. Динамика уровня инфляции



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Инфляция опустилась ниже целевого уровня, несмотря на действие ряда проинфляционных факторов. Основным фактором, ускоряющим инфляцию, в прошлом году стало повышение базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. Его вклад оценивается на уровне 0,8 п.п., что оказалось меньше первоначальной оценки Минэкономразвития России, в первую очередь из-за отсутствия эффектов второго порядка (что выражалось в ограниченном влиянии данного фактора на инфляционные ожидания). Таким образом, с исключением эффекта повышения базовой ставки НДС инфляция по итогам 2019 г. составила 2,2%.

Кроме того, динамика цен на регулируемые услуги в 2019 г. сложилась выше показателей 2018 г. (4,7% после 3,8%), несмотря на сохранение уровня индексации на уровне прошлого года. Это связано, в том

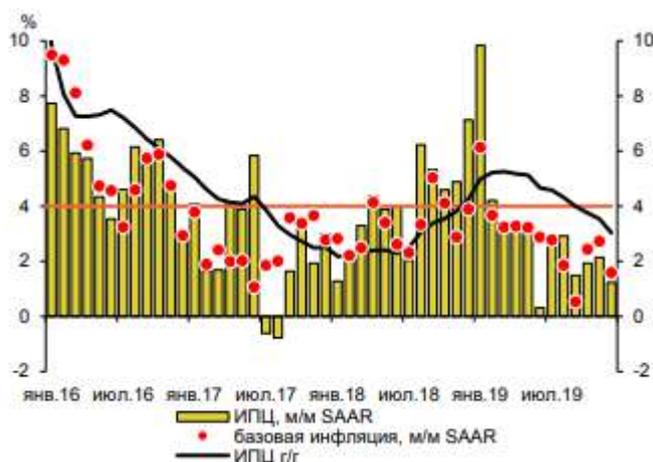
числе, с изменением порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В то же время вклад данного фактора в общий показатель инфляции составил менее 0,1 п.п.

Начиная с августа 2019 г. инфляция в терминах последовательных приростов составляла менее 0,2% м/м SA. В декабре темп роста потребительских цен замедлился до 0,10% м/м SA после 0,18% м/м SA месяцем ранее. Тенденции последних месяцев во многом объясняются динамикой цен на продовольственные товары (как на плодоовощную продукцию, так и на другое продовольствие). Ключевую роль в замедлении продовольственной инфляции сыграло увеличение выпуска сельскохозяйственной продукции: с одной стороны, увеличение сбора отдельных культур (зернобобовых, сахарной свеклы, подсолнечника), с другой – положительная динамика в секторе животноводства при стабильной эпизоотической ситуации. В результате продовольственная инфляция в 2019 г. замедлилась до 2,6% г/г после 4,7% г/г в 2018 году.

В то же время темпы роста продовольственных цен остаются выше темпов роста цен на другие компоненты потребительской корзины с коррекцией на эффект от повышения базовой ставки НДС с учетом доли товаров/услуг, облагаемых льготной/нулевой ставкой НДС в соответствующей категории товаров/услуг (58,3 % продовольственных товаров, 13,6% непродовольственных товаров и 20,2% услуг).

В течение 2019 г. (за исключением января) темпы монетарной инфляции в терминах последовательных приростов находились значительно ниже целевого ориентира Банка России – в среднем на уровне 2,5% м/м SAAR в феврале–декабре. В декабре монетарная инфляция замедлилась до 2,9% г/г после 3,1% г/г в ноябре (3,4% г/г в декабре 2018 года). Вклад в снижение монетарной инфляции внесли как непродовольственные товары (кроме подакцизной продукции), так и услуги (за исключением тарифов): темпы роста цен в указанных сегментах потребительского рынка замедлились соответственно до 2,8% (3,2% в 2018 году) и 3,0% (4,0% в 2018 году).

Рисунок 4.5. Динамика монетарной инфляции



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Такая динамика инфляции и ее компонентов свидетельствует о фундаментальной слабости внутреннего спроса, что подтверждается динамикой розничного товарооборота, продаж легковых автомобилей, а также слабой динамикой потребительского импорта в течение 2019 года.

По оценке Минэкономразвития России, в 1 кв. 2020 г. снижение годовых темпов роста потребительских цен продолжится. С учетом эффекта базы инфляция в январе 2020 г. прогнозируется на уровне 2,5–2,6% г/г, а в 1 кв. 2020 г. может опуститься до 2,2–2,3% г/г.

Таблица 4.3. Индикаторы инфляции (в % к соотв. периоду предыдущего года)

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

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

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.4. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году).
- В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей.
- В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.)
- Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.
- Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г.
- В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г. Инфляция опустилась ниже целевого уровня, несмотря на действие ряда проинфляционных факторов.
- В течение 2019 г. (за исключением января) темпы монетарной инфляции в терминах последовательных приростов находились значительно ниже целевого ориентира Банка России – в среднем на уровне 2,5 % м/м SAAR в феврале–декабре.
- По оценке Минэкономразвития России, в первом квартале 2020 г. снижение годовых темпов роста потребительских цен продолжится.

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. Далее представлен анализ рынка офисной недвижимости.

4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 4 квартала 2019 г.⁸

4.4.1. Общая ситуация на рынке

«Результаты 2019 года на рынке офисной недвижимости Москвы говорят о новом витке развития рынка. Активный спрос, сохраняющийся на стабильно высоком уровне, простимулировал снижение доли свободных офисов, а вместе с этим и рост объема ввода, который утроился по сравнению с 2018 годом. Более того, на рынок вернулась практика предварительных сделок по аренде и продаже. В целом ожидается позитивная динамика основных показателей в будущем году, которая, тем не менее, будет сопровождаться усугублением дефицита в центральных локациях города», – Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.4. Основные показатели

Показатель		2019	2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м ⁹		16 773	16 392
в том числе:	Класс А	4 435	4 274
	Класс В	12 338	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м		381	125
в том числе:	Класс А	160	77
	Класс В	221	48
Объем чистого поглощения, тыс. кв. м		719	604
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,4	12,4
	Класс В	7,4	9,3
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁰	Класс А	24 991	25 204
	Класс В	16 820	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580
Средневзвешенные цены на офисные блоки, руб./кв. м	Класс А	239 433	-
	Класс В	145 480	-
	Особняк	291 957	-
	ПСН	149 698	-

Источник: данные компании Knight Frank

4.4.2. Предложение

В 2019 году совокупный объем предложения на московском офисном рынке достиг 16,8 млн. кв. м офисных площадей. 26%, или 4,43 млн. кв. м, относятся к площадям класса А, 74%, или 12,34 млн. кв. м, – к классу В.

Годовой объем ввода офисов составил по итогам 2019 года 381 тыс. кв. м, что оказалось втрое больше результата 2018 года, когда на рынок было выведено всего 125 тыс. кв. м площадей. Растущий спрос на офисы стимулирует девелоперов к выводу на рынок своих проектов, покрывая возросшие потребности в

⁸ Источник: исследования рынка, подготовленные компанией Knight Frank (<https://www.knightfrank.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2019-god-6967.aspx?search-id=d76e8986-014a-4faf-82f5-4be6706133c9&report-id=597&rank=1>)

⁹ Изменение по сравнению с показателем 2018 г.

¹⁰ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

офисных площадях в ключевых деловых районах города. Крупнейшими объектами, вышедшими на рынок, стали «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте (Класс А, 55 596 кв. м офисных площадей), «Стратос» вблизи инновационного центра «Сколково» (Класс А, 41 200 кв. м) и «Верейская Плаза IV» (Класс В, 40 000 кв. м).

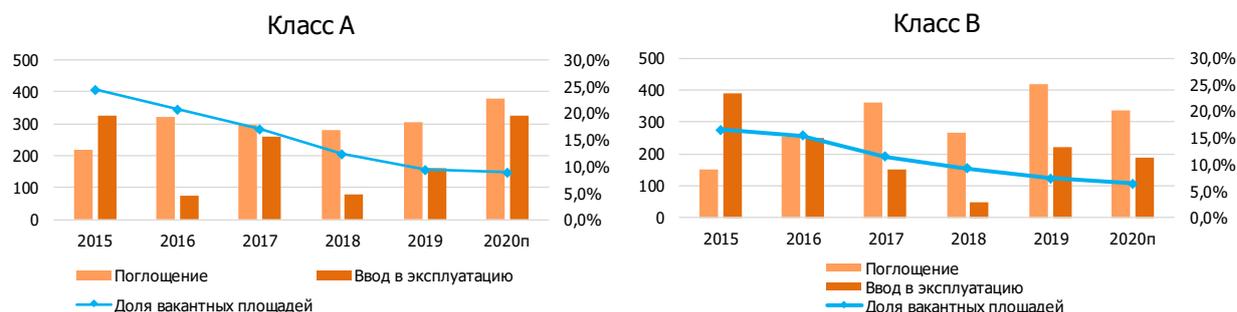
Таблица 4.5. Объекты, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2020 г.

Наименование	Класс ¹¹	Округ
Парк Хуамин	А	СВАО
Алкон III	А	САО
ВТБ Арена Парк (зд. 8)	А	САО
Большевик (фаза II)	А	ЦАО (СК-ТТК)
Якорь	В	СЗАО
Смоленский Пассаж (фаза III)	А	ЦАО (на СК)
Neva Towers	А	ЦАО (СК-ТТК)
Смоленский бульвар, 13	В	ЦАО (на СК)
МФК Квартал West	В	ЗАО
Парк Легенд	А/В	ЮАО

Источник: данные компании Knight Frank

Несмотря на возросшие объемы ввода, достигнутый уровень все еще существенно ниже наблюдаемого поглощения офисов, что позволяет доле свободных площадей продолжить снижение. Так, по итогам 2019 года вакантность офисов класса А составила 9,4%, или 418 тыс. кв. м. Таким образом, годовое снижение в этом классе составило 3,0 п. п. В классе В свободными остаются 915 тыс. м² офисных площадей, доля свободных офисов составила по итогам года 7,4%, снизившись за год на 1,9 п. п. Продолжительный застой в девелопменте офисных проектов привел к существенному снижению показателей вакантности для обоих классов, которые достигли минимальных уровней с 2008 года. Для стабилизации ситуации и установления баланса на рынке необходимо еще более быстрое и ощутимое увеличение объемов ввода в следующие несколько лет, однако, учитывая опыт прошлых циклов на рынке, пик объемов ввода вновь может совпасть с моментом начала падения объемов спроса, тем не менее до тех пор рынок по большей части будет находиться на стороне арендодателя.

График 4.6. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию (тыс. кв. м), чистого поглощения (тыс. кв. м) и уровня вакантных площадей (%)



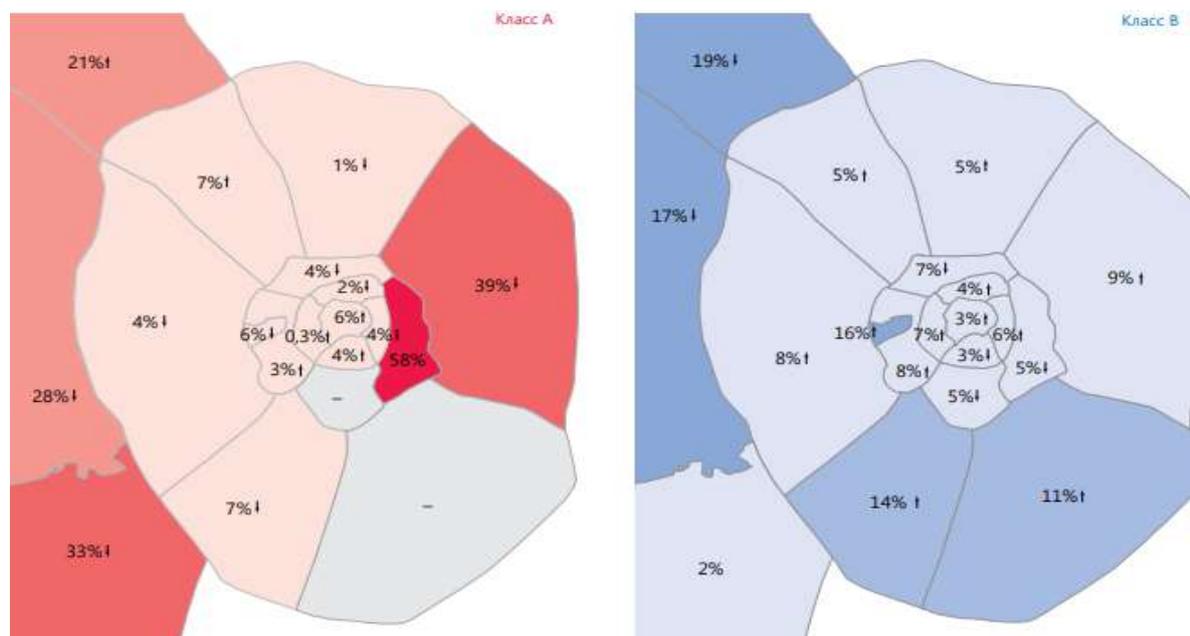
Источник: данные компании Knight Frank

Усиление дефицита офисов в центре города демонстрируется динамикой показателя вакантности: по итогам 2019 года как в классе А, так и в классе В наиболее существенное падение было зафиксировано в зоне внутри Бульварного кольца. Показатель в классе А за год снизился на 6,5 п. п. и составил 6,5%. В классе В доля свободных площадей оказалась еще меньше – всего 3,0%, а годовое снижение, таким образом, составило 4,9 п. п. Так, в рамках Бульварного кольца свободными остаются всего 25 тыс. кв. м офисов. Пользователи офисов класса А, желавшие расположиться в самом центре города, были

¹¹ Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

вынуждены перемещаться в объекты, расположенные в зоне БК-СК, что привело к снижению доли свободных офисов класса А на 3,5 п. п. – до 3,1%. При этом наибольший уровень вакантности офисов для обоих классов до сих пор наблюдается в зоне за пределами МКАД, доля свободных офисов по итогам года составила там в классе А 28,3%, в классе В – 15,3%.

Рисунок 4.7. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

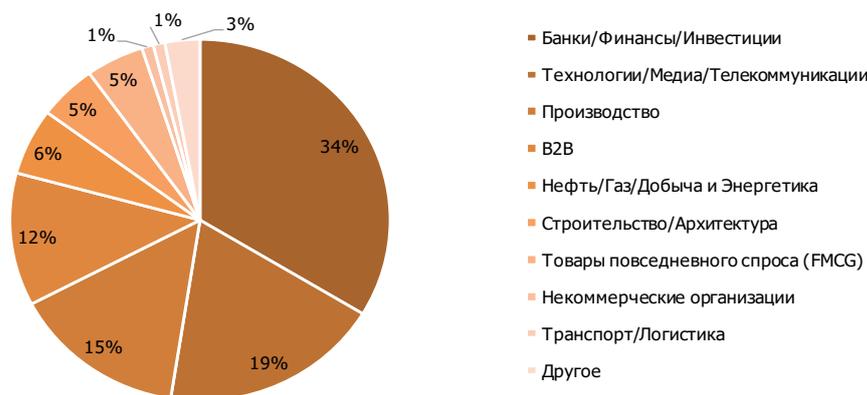
Несмотря на ожидаемый прирост предложения в отдельных локациях города, в зоне Бульварного кольца новых проектов не ожидается, а значит, текущие занятые помещения будут оставаться такими еще долгое время. Дисбаланс спроса и предложения в таких локациях, формировавшийся на протяжении нескольких лет, создал, по сути, идеальную ситуацию для арендодателей, которые могут диктовать свои условия в силу текущей конъюнктуры рынка. Компания-арендатор, занимающая крупный офис внутри Бульварного кольца, не сможет найти альтернативу для переезда, более того, такую альтернативу уже сложно найти и в зоне БК-СК, а значит, по окончании сроков аренды они будут вынуждены либо подстраиваться под условия текущих арендодателей, либо перемещаться за пределы Садового кольца.

4.4.3. Спрос

Совокупный объем поглощения офисов в 2019 году составил 719 тыс. кв. м, демонстрируя рост на 19% по сравнению с показателем 2018 года. При этом основной вклад в такое увеличение произошел благодаря активности офисных пользователей в сегменте класса В: если в прошлом году на этот класс пришлось 48% в объеме поглощения офисов, то в 2019 доля выросла до 58%.

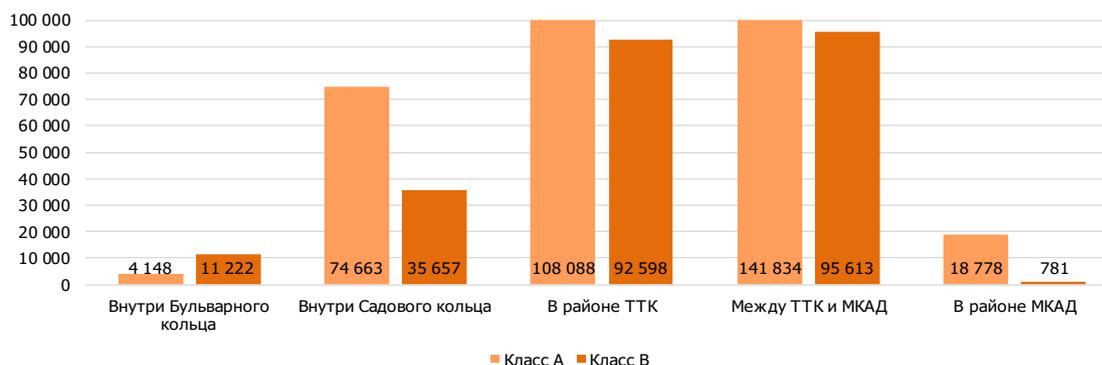
Лидерами в структуре спроса по итогам года оказались банки компаний финансового сектора, на которые совокупно пришлось 34% в структуре объема сделок против 12% в 2018. Среди крупнейших сделок этого года с компаниями данного сегмента – BTS-проект для «Райффайзенбанка» в «Нагатино i-Land» (34 000 кв. м), приобретение «Альфа-Банком» бизнесцентра «Немецкий Центр» (24 585 кв. м), а также покупка «Газпромбанком» дополнительных площадей в рамках проекта «Аквамарин III» (18 759 кв. м). Стоит отметить, что компании этого сектора являются наиболее активными покупателями: в пятерке крупнейших сделок с этим сектором лишь одна является сделкой аренды. На втором месте расположились компании сектора телекоммуникации и технологии с долей в структуре спроса 19%, которая не изменилась по сравнению с 2018 годом. Первые две крупнейшие сделки в этом сегменте принадлежат компании «Яндекс», которая арендовала 15 836 кв. м в «Лотте Плаза» на Новинском бульваре для «Яндекс.Маркета», а также 14 892 кв. м в первой фазе «ОКО». На третьем месте расположились компании производственного сектора, чья доля составила 15% против 12% годом ранее.

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



Источник: данные компании Knight Frank

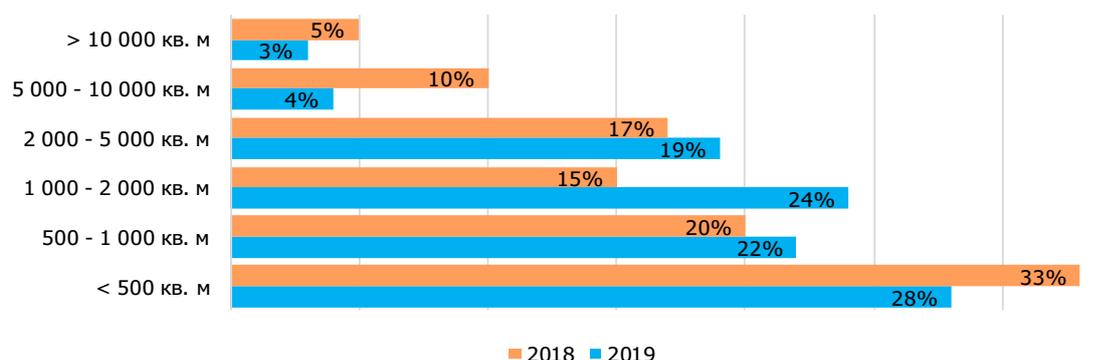
График 4.9. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости класса офисного здания и местоположения офисного здания



Источник: данные компании Knight Frank

В 2019 году произошли заметные изменения в структуре спроса по размеру офисного блока. Доля блоков размером 2 000– 5 000 кв. м осталась без изменений на уровне 19%, доля блоков 5 000 –10 000 кв. м выросла на 1 п. п. – до 7%, а для сегмента свыше 10 000 кв. м доля составила, как и в 2018 году, 3%. При этом произошло снижение в сегментах 1 000–2 000 кв. м (17% против 23% в 2018 году) и 500–1 000 кв. м (19% против 22% в 2018 году). Данное снижение было обусловлено ростом сегмента небольших офисных блоков (до 500 кв. м), связанное в основном с ростом количества сделок в гибких рабочих пространствах – коворкингах и сервисных офисах.

График 4.10. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: данные компании Knight Frank

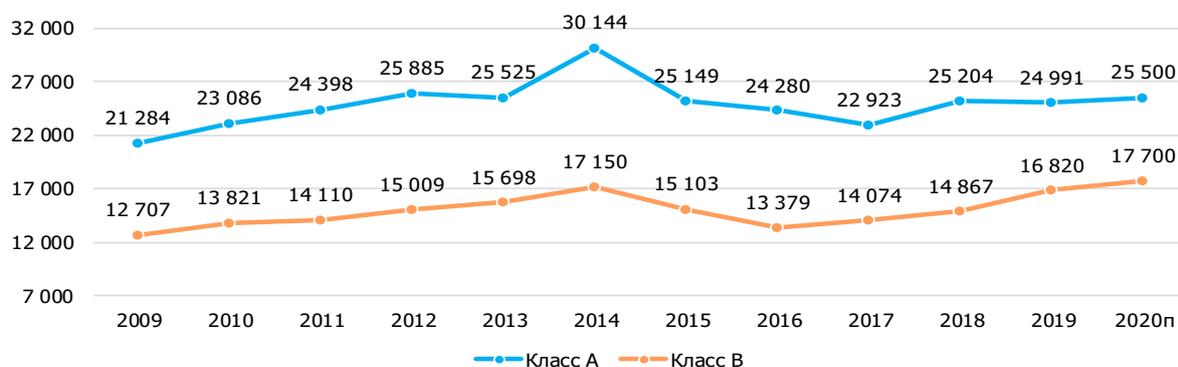
Таблица 4.6. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в III квартале 2019 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффазенбанк	34 000	Покупка	A	Нагатино i-Land
Газпромбанк	18 759	Покупка	A	Аквамарин III
Яндекс.Маркет	15 836	Аренда	A	Лотте Плаза
Росбанк	15 415	Аренда	A	ОКО Фаза II
S.O.K	8 679	Аренда	A	ВТБ Арена Парк
WeWork	8 466	Аренда	A	Imperial Plaza
ARKS	8 203	Аренда	A	Газойл Плаза
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж Фаза II

Источник: данные компании Knight Frank

4.4.4. Коммерческие условия

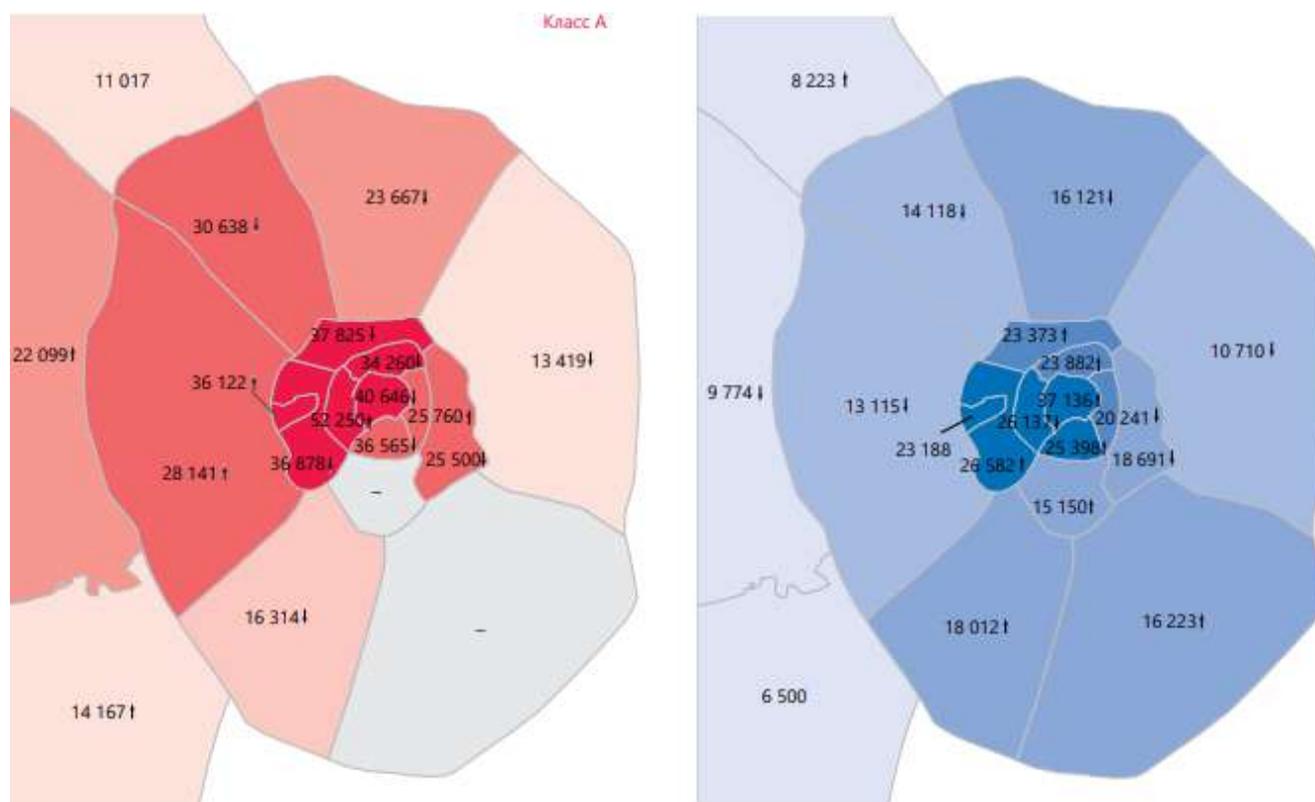
По итогам года средневзвешенный показатель ставки аренды в классе А составил 24 991 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Таким образом, к концу 2018 года зафиксировано снижение на уровне 0,8%. Такая коррекция связана в первую очередь с вымыванием наиболее качественных и дорогих офисных блоков в центральных деловых зонах города: предложение в этом классе теперь в большей степени формируется офисными центрами, расположенными в нецентральных локациях, где ставки аренды ниже, чем, например, в зоне Бульварного кольца. В классе В, напротив, наблюдался активный рост: средневзвешенная ставка аренды в этом классе составила по итогам года 16 820 руб./ кв. м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Годовой рост показателя зафиксирован на уровне 13%.

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


Источник: данные компании Knight Frank

В 2019 году мы наблюдали динамику ставки аренды в классе В, схожую с той, которая была в 2018 году в классе А, когда снижающаяся доступность офисов этого класса в центре города позволила собственникам многих объектов существенно увеличить ставки аренды. Выросшие ставки и активное поглощение наиболее качественных офисов сместили вектор спроса на менее качественные, но расположенные в тех же центральных локациях города объекты класса В. Таким образом, пик роста в классе В пришелся на 2019 год. В классе А среди деловых зон города наиболее активный рост наблюдался в зоне БК-СК и СК-ТТК – 8% и 15% соответственно. В классе В отложенный рост вылился в существенный подъем средних уровней в отдельных локациях города: например, внутри Бульварного кольца показатель вырос на 24%. Низкие объемы свободных площадей внутри Садового кольца продолжают смещение спроса в нецентральные локации, где ожидается рост ставок в будущем году.

Рисунок 4.12. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

В 2019 году наблюдался рост активности пользователей офисов по предварительной аренде и покупке помещений, что является главным изменением в практике рынка. Другие типовые условия не изменились. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

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

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

4.4.5. 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.

Запрашиваемая средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 239 433 руб./кв. м, в офисах класса В – 145 480 руб./кв. м, в особняках – 291 957 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 149 698 руб./кв. м.

Таблица 4.7. Средневзвешенная цена продажи (без учета НДС (20%))

Деловой район	Класс А, руб./кв. м	Класс В, руб./кв. м	Особняк, руб./кв. м	ПСН, руб./кв. м
Бульварное кольцо	-	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК-МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	-	94 535

Источник: данные компании Knight Frank

4.4.6. Основные выводы и прогноз

Основные выводы:

- Совокупный объем ввода офисов по итогам 2019 года составил 381 тыс. кв. м – втрое больше, чем годом ранее.
- Объем поглощения офисов составил по итогам года 719 тыс. кв. м – рост на 19%.
- Доля свободных площадей продолжила снижение, достигнув уровня 9,4% в классе А и 7,4% в классе В.

Таблица 4.8. Основные показатели рынка офисной недвижимости

Район	Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А		Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	40 646	6,5	37 136	3,0
Садовое кольцо	СК Юг	999	36 565	3,9	25 398	3,0
	СК Запад	546	52 250	0,3	26 137	7,3
	СК Север	667	34 260	1,8	23 882	4,5
ТТК	С К Восток	407	25 760	4,3	20 241	5,8
	ТТК Юг	1 280	-	-	15 150	4,6
	ТТК Запад	797	36 878	3,0	26 582	8,4
	ТТК Север	975	37 825	4,0	23 373	6,5
	ТТК Восток	1 133	20 500	58,4	18 691	5,1
ТТК-МКАД	ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	36 122	6,4	23 188	16,3
	ТТК-МКАД Север	1 032	23 667	1,2	16 121	5,1
	ТТК-МКАД Северо-Запад	816	30 638	7,0	14 118	6,5
	ТТК-МКАД Запад	2 014	28 141	3,7	13 115	8,4
	ТТК-МКАД Юг	1 433	-	-	16 223	11,3
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	16 314	6,8	18 012	14,3
	ТТК-МКАД Восток	999	13 419	39,0	10 710	8,9
За МКАД	Химки	266	11 017	21,0	8 223	18,9
	Запад	515	22 099	28,3	9 774	17,5
	Новая Москва	345	14 167	33,0	6 500	2,2
Итого		16 773	24 991	9,4	16 820	7,4

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

Источник: данные компании Knight Frank

Совокупный объем новых офисов в 2020 году прогнозируется на уровне 522 тыс. кв. м, что на 37% больше, чем результат 2019 года. Таким образом, в следующем году объем рынка преодолет отметку в 17 млн. кв. м.

Столь существенный рост объемов ввода стимулируется в первую очередь растущим объемом поглощения офисов, которое в 2020 году ожидается на уровне 700–750 тыс. кв. м. Стоит отметить, что ожидается значительный рост объемов сделок в строящихся объектах, ввод которых анонсирован на 2020 год – арендаторы в стремлении занять площади в сформированных деловых районах все больше обращают внимание на перспективные проекты ввиду дефицита офисов в ключевых деловых зонах города. На фоне

активного вымывания качественных офисных площадей доля свободных площадей продолжит снижение, однако более сдержанное, чем наблюдалось в 2019 году. Так, вакантность офисов класса А прогнозируется на уровне 8,9%, в классе В – 6,6%.

Усиление позиций собственников на рынке позволит им продолжить диктовать свои условия, в особенности в центральных локациях города. Это приведет к росту ставок аренды, которые по итогам года ожидаются на уровне 26 800 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС) в классе А и 17 700 руб./кв. м/год в классе В (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.¹²

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».¹³

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 оценке¹⁴:

- 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.

¹²МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

¹³МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

¹⁴МСО 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 активов¹⁵ 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.¹⁶

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.¹⁷

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

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{18},$$

¹⁵Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глрссарий терминов, стр. 339).

¹⁶МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

¹⁷ 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.¹⁹

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.²⁰

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.²¹

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.²²

¹⁸ 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».

¹⁹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²⁰ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²¹ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²² 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:²³

- 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;²⁴
- стоимостной метод;²⁵
- метод срока жизни;²⁶
- 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);

²³ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

²⁴ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

²⁵ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

²⁶ 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**²⁷ 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.²⁸

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

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

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

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;

²⁷ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

²⁸ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

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

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

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

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

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.

³¹ 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.³²

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;

³² 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 специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости. 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»³³ на основании следующих источников:

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

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилейн»

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

Корректировка на 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.

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	25,0%
	Внутриквартально	0,0%

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

³³ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

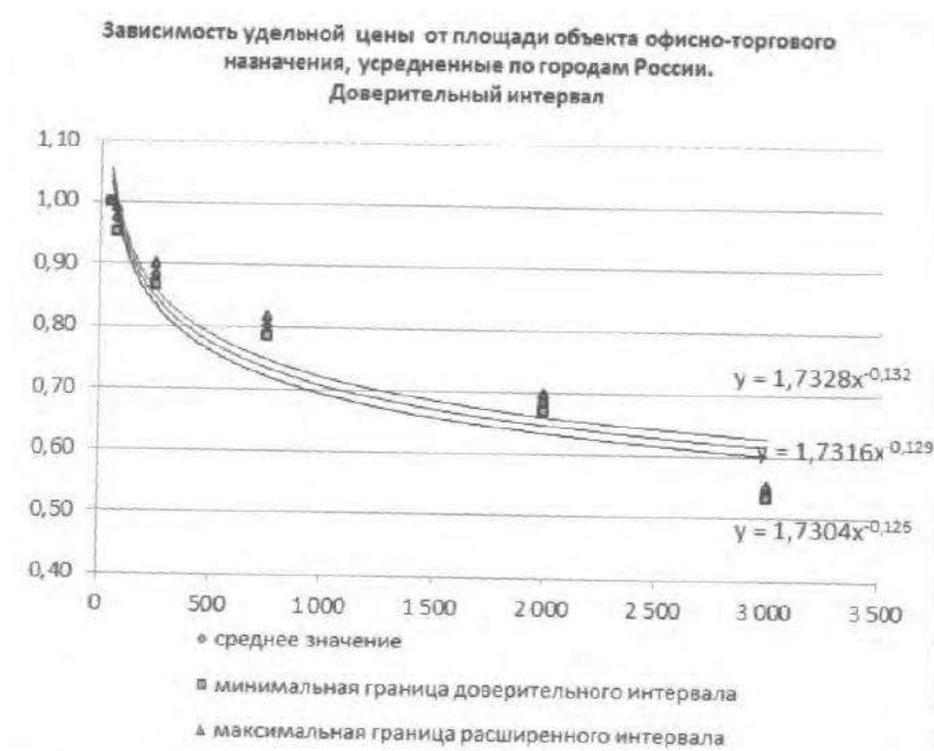
Корректировка на общую площадь

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 тип парковки

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

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июне-июле 2018 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Значения корректировок на тип парковки для цен продажи и ставок аренды офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

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

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

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

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

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений определена на основании исследования рынка недвижимости. Результаты исследования опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценочного и банковского сообществ. Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.5. 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 5.6. 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:

443 979 576 (Четыреста сорок три миллиона девятьсот семьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят шесть) руб.

Таблица 5.7. 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 риелтор Андрей, т. +7 (915) 332-74-54	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "CapitalRent", т. +7 (919) 721-52-15	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел", т. +7 (916) 450-89-53	Электронная доска бесплатных объявлений "Яндекс Недвижимость", www.realty.yandex.ru АН "GLADSTON", т. +7 (495) 220-34-18
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/222377461/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201320616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/226663535/	https://realty.yandex.ru/offer/5203054433259037301/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	528 627 200	400 000 000	520 000 000	248 000 000
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	403 532	458 505	645 963	412 646
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	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, 3/5с9	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бульвар, 15	г. Москва, м. Кропоткинская, Гагаринский переулок, 33	г. Москва, м. Смоленская, Калосин переулок, 10с1
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)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 310,0	872,4	805,0	601,0
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная 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	Отделка люкс	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	43,7%	28,6%	68,5%	62,9%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,29	3,50	1,46	1,59
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,92%	39,57%	16,51%	17,99%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	459 114	339 433	559 054	382 128
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	-
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	-
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	-	-	-	-	707 631 148
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	24,71%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	-	-	-	-	532 775 491
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.	-	-	-	-	443 979 576

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

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

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

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

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды, которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 5.9. Объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие административные здания.

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

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

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

Корректировка на удаленность от метро

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

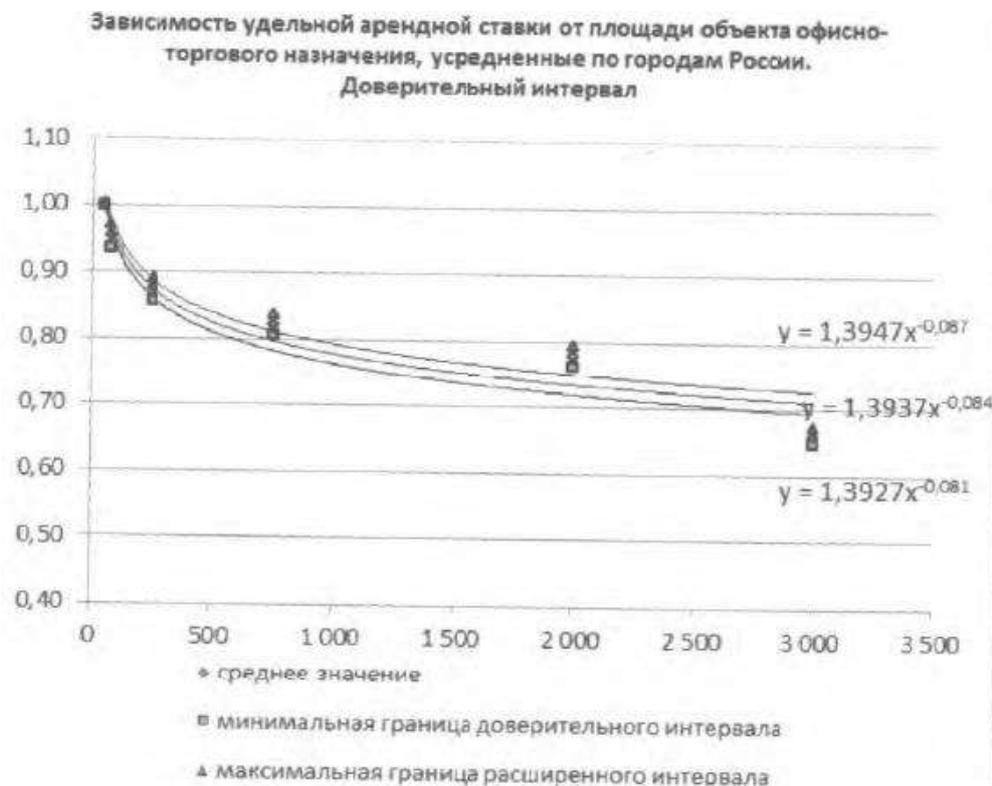
Корректировка на выход на красную линию

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 тип парковки

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

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 "Point Estate Commerce", т. +7 (985) 310-28-18	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PENNY LANE REALTY", т. +7 (916) 450-89-53	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Point Estate Commerce", т. +7 (985) 310-28-18	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "На Петровке", т. +7 (988) 730-03-29
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/226661430/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226731410/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226661408/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226685372/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	35 864	30 560	39 789	50 400
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	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., д. 9	г. Москва, м. Кропоткинская, Барыковский переулок, 7	г. Москва, м. Кропоткинская, Большая Левшинский пер., 1/11	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Остоженка, 24
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выезда на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 003,8	1 178,0	1 497,9	1 500,0
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная 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	Отделка люкс	Отделка люкс
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	43,6%	42,3%	68,3%	33,3%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,30	2,37	1,46	3,00
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,14%	25,91%	16,04%	32,91%
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	40 875	35 302	34 612	38 975
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	37 801

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 5.10. 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 5.11. 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 5.12. 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 5.13.

Таблица 5.13. 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	37 801
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	64 548 988
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,1%
Действительный валовой доход, руб./год	56 738 560
Поправка на операционные расходы	17,9%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	11 554 269
Чистый операционный доход, руб./год	45 184 291
Коэффициент капитализации	11,5%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.	392 906 881
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.	295 819 591
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.	246 516 326

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:

246 516 326 (Двести сорок шесть миллионов пятьсот шестнадцать тысяч триста двадцать 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				
	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес подхода по критерию		
Подходы оценки					
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.

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

384 740 601 (Триста восемьдесят четыре миллиона семьсот сорок тысяч шестьсот один) руб.

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 1 707,6 кв. м	443 979 576	0,7	246 516 326	0,3	384 740 601
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					384 740 601

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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-060-20 ОТ 05.03.2020

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



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская свобода, д. 26
115280, г. Москва

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

ИНН 7728178835

ПОЛИС № 024-073-004271/19 от 25.09.2019 г.
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и
причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №024-073-004271/19 от 25.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "АПХИЛЛ" (ИНН/КПП: 7708706445/770801001)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	РФ, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.09.2019 г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель дирекции

Грицин Д.Н.
м.п.
Действующий на основании Доверенности

Страхователь:
ООО «АПХИЛЛ»
Генеральный директор

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



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

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

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «15» марта 2019г.



М.А. Скатов



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 «01» октября 2019г.

Дата составления выписки «01» октября 2019г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»


М.А. Скатов





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская слобода, д. 26
115280, г. Москва
+7 495 025 77 77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835

**ПОЛИС № 024-073-004275/19 от 25.09.2019 г.
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-004275/19 от 25.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование", в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

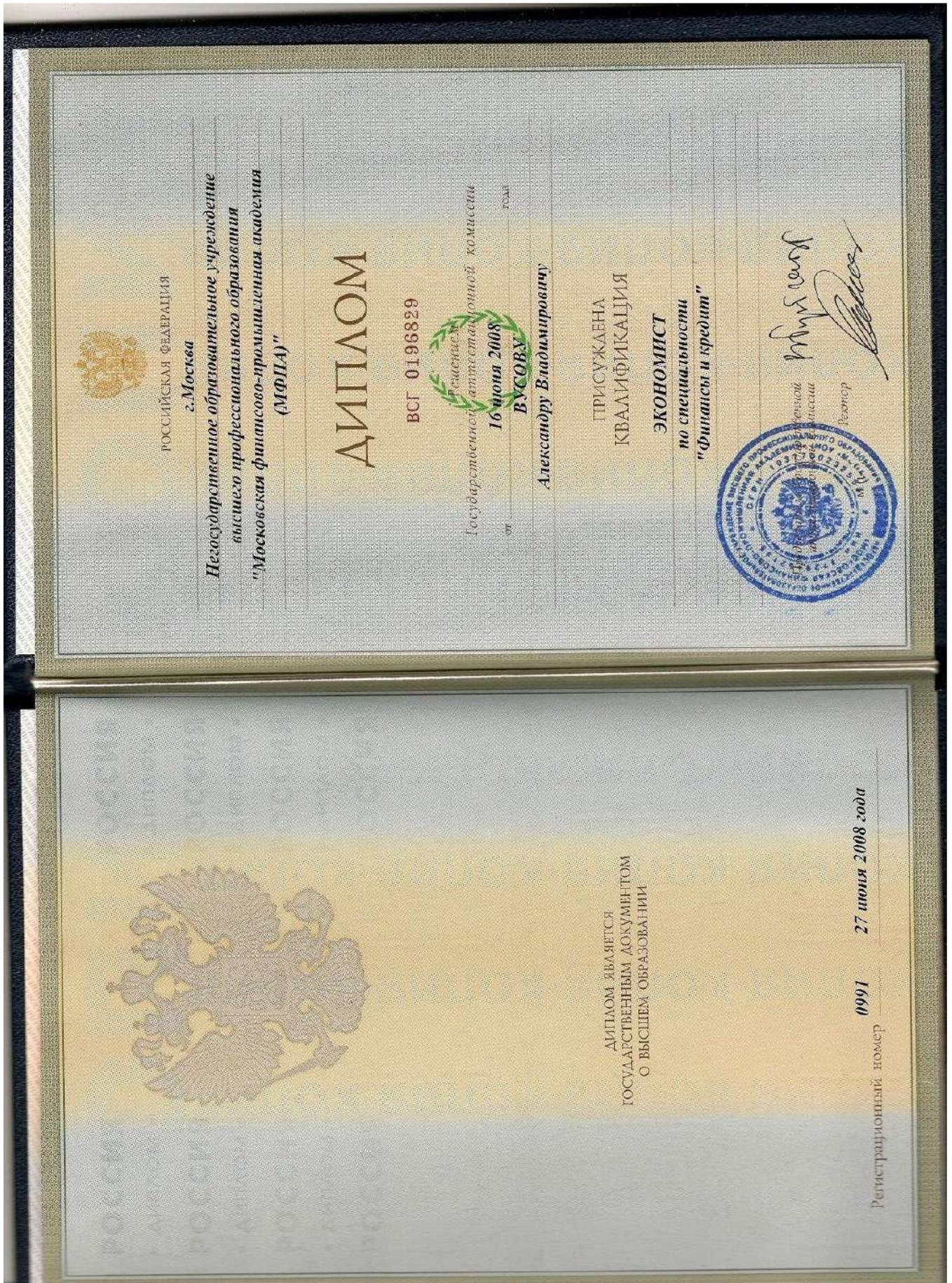
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Вусов Александр Владимирович паспорт серии 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения 772-083, дата рождения 15.01.1986
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.09.2019 г.

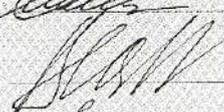
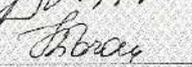
Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель дирекции

М.П. Гришин Д.Н.
Действующий на основании
Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г.

Страхователь:
Вусов Александр Владимирович

Вусов А.В.



	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович	
Дата рождения 15 января 1986 года	
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	г. Москва
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	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 от _____ года
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Ректор  Декан  Секретарь 
Продолжение см. на обороте	
Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано *Вусову Александру Владимировичу* (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с *01 октября 2012 г.* по *16 октября 2012 г.* повышал(а) свою квалификацию в (на) *Мастерской государственной университете технологии и управления им. К.Т. Зудумовского* по *программе "Учётные действия"* (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме *104 часов* (количество часов)
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1. Бюджетные дисциплины</i>	<i>42</i>	
<i>2. Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку в (на) *нет* (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему: *нет* (наименование темы)



М. П. _____
 Директор (директор) *[подпись]*
 Секретарь *[подпись]*

Город *Москва* (00) *2012* Тираж 1 шт. Машин. 2012.

Регистрационный номер *5558*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006319-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

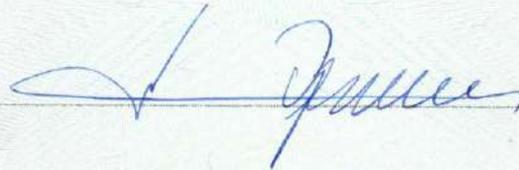
«Оценка недвижимости»

выдан **Вусову Александру Владимировичу**

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

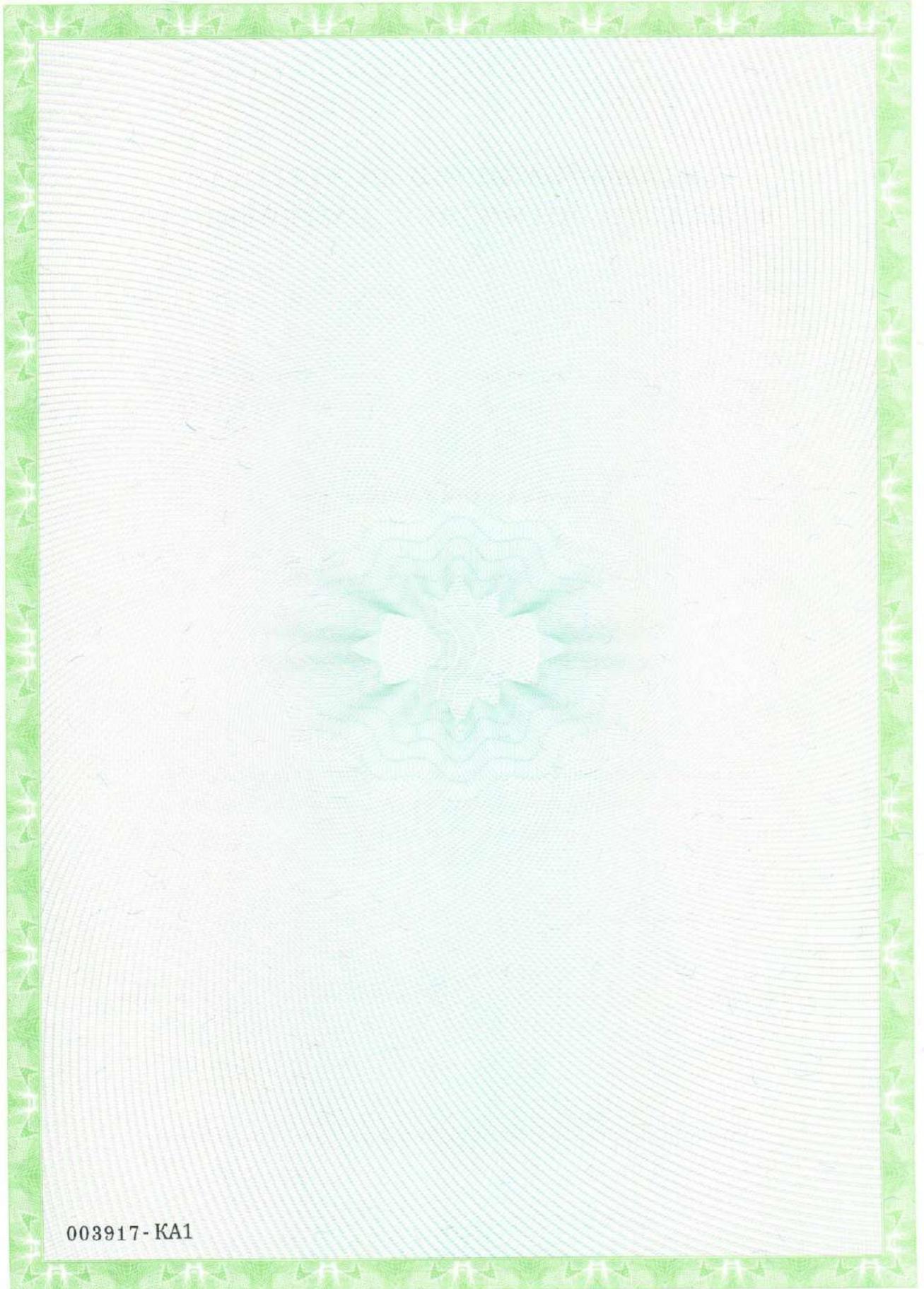
от « 26 » марта 20 18 г. № 56

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-060-20 ОТ 05.03.2020

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ. № 300

09 ИЮН 2015

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014; Москва

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366383



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

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

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

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

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

 Дата 14.05.2015 г.

 № 56/264/2015-359

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 33ЭР/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, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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



Костина И.А.
(фамилия, инициалы)

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

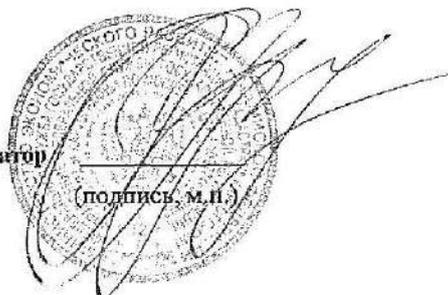
(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-525

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 уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)



Костина И.А.

(фамилия, инициалы)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-060-20 ОТ 05.03.2020

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

Объект-аналог №1.

www.cian.ru Продажа здания 1310м² пер. Малый Знаменский, 3/5с9, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Кропоткинская - база ЦИАН, объявление 222377461

3 мар, 18:52 217 просмотров, 3 за сегодня Платное

Здание (В), 1 310 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Малый Знаменский, 3/5с9 На карте

Кропоткинская - 4 мин. пешком | Боровицкая - 7 мин. пешком | Арбатская - 9 мин. пешком

8 избрание Пожаловаться



27 фото

1 310 м²	2 этажа	В	1806
Площадь	Этажность	Класс	Год постройки

Предлагается в продажу эксклюзивное здание в центре Москвы, имеющее редкую историческую ценность.

Здание представляет собой корпус высшей усадьбы Голицына С.А. Первый план усадьбы был зафиксирован в 1745 году. В 1802 году усадьбой владел князь Вяземский А.И. В 1806 году был построен деревянный корпус, одно из уцелевших строений после пожара 1812 года.

В период с 1827 года и 1834 была создана одноэтажная пристройка, перпендикулярно стоящая относительно корпуса.

В 1876 году усадьбу продали княгине Н.В. Долгоруковой. После 1917 года, здание было национализировано и передано институту Маркса и Энгельса, затем здание развелилась связь.

Здание в современном виде - это двухэтажное с подвалом сооружение со сложной объемно-планировочной структурой. Цоколь по всем периметру здания облицован гранитными плитами. Внутренний двор с возможностью парковки автомобилей. Длительное время здание занимал банк. Имеются помещения депозитария, банковское хранилище, оружейная комната.

В 2004 году была проведена полная реконструкция здания с заменой перекрытий и укреплением фундамента. Разработано градостроительное решение на достройку еще двухэтажей.

528 627 200 Р

400 000 м² за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

РКО:
Андрей Петербургский
Личенко-реalty
5,0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы: с 2010 года
Еще 37 объектов

+7 915 332-74-54

ОМС доставлены не будут, платите

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

[Написать сообщение](#)

ЖК «Сити Парк»
Продажа коммерческой недвижимости в 100-градусном классе. Премьерский район, шаговая доступность от метро. Очень сейф-ка!

+7 (495) 106-04-71

Застройщик: ООО «МонАрк-УКС». Проектная декларация на www.sitipark.moscow

Бизнес-центр Брайтон
Площадь: ул. Вяземская, д. 3, стр. 3/б, площадь 1316,2 кв. м, цена - 111 145 351 руб.

+7 (925) 027-09-40

В 2004 году была проведена полная реконструкция здания с заменой перекрытий и укреплением фундамента. Разработано градостроительное решение на достройку еще двух этажей.

Общая площадь здания: 1 310 кв. м

Из них площади:

- подвал - 270 кв. м.;
- 1 этаж - 350 кв. м.;
- 2 этаж - 400 кв. м.;
- чердачное помещение 290 кв. м.

Инженерные системы:

- вентиляции и кондиционирования
- автоматическая пожарная сигнализация,
- система оповещения о пожаре,
- охранная сигнализация,
- видео наблюдение,
- контроль управления доступом,
- радификация,
- телефония,
- система автоматизация инженерных сетей.
- система центрального отопления,
- система холодного и горячего водоснабжения,
- канализация,
- система электроснабжения,
- телефонные линии,
- слаботочные сети,
- дождевая канализация,
- в ИТП узел учета с контрольное измерительной регулирующей аппаратурой.

По ситуации:

- по данным Москомнаследие здание не является памятником архитектуры и не состоит под охранной государства.
- Земельный участок в долгосрочной аренде до 2052 года

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 915 332-74-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

528 627 200 ₽

403 533 м за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Андрей Петербургский

Левченко-реалти

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Опыт работы с 2010 года

Еще 37 объектов



+7 915 332-74-54

СМС доставлены не будут, верните.

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

Написать сообщение



ЖК «City Park»

Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звони сейчас!

+7 (495) 106-04-71

Застройщик: ООО «МонАрх-УК». Проектная декларация на www.citypark.moscow



Бизнес-центр Графбит

Продажа, ул. Электронная, д. 2, стр. 34, площадь 1 316,2 кв. м., цена - 111 545 352 руб.

+7 (925) 327-69-48

Объект-аналог №2.

www.cian.ru Купить здание 872.4м² Гоголевский бул., 15, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Кропоткинская - база ЦИАН, объявление 201320616

3 мар, 16:12 575 просмотров, 1 за сегодня Платное

Здание, 872,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гоголевский бул., 15 [На карте](#)

▲ Кропоткинская · 3 мин. пешком
 ▲ Арбатская · 10 мин. пешком
 ▲ Боровицкая · 14 мин. пешком

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



8 фото










872,4 м² **2 этажа**
 Площадь Этажность

Отдельно стоящий особняк. Административное здание. Все коммуникации подключены, полностью эксплуатируется, часть помещений сданы в аренду. Построено в первой половине XVIII века и включено в объединенную охранную зону объектов культурного наследия (охраняется только фасад). В 2008 году проведен комплексный ремонт особняка. Расположено на арендованной земле площадью 12 соток.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 919 721-52-15
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

400 000 000 ₹

458 506 ₹ за м²

PRO

CapitalRent
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Еще 88 объектов

+7 919 721-52-15

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр «Ла-5»
 Аренда и продажа помещений в БЦ «Ла-5» во Внуково. Настоящий А класс. Престижное расположение! Офисы от 45 до 190 м2. Помещение под кафе 65 м2.
 +7 (495) 316-94-64



Бизнес-центр Граффит
 Прованс, ул. Электродная, д. 2, стр. 34, площадь 1 316,2 кв. м., цена - 111 145 352 руб.
 +7 (925) 327-69-48

Объект-аналог №3.

www.cian.ru
Продаю здание 805м² Гагаринский пер., 33, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Смоленская - база ЦИАН, объявление 226663535
🗨

вчера, 15:27 👁 11 просмотров, 0 за сегодня 🏠 **Платное**

Здание (В), 805 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер., 33 [На карте](#)
📍 Смоленская - 7 мин. пешком

❤ В избранное
🔍
📄
📍
📱
🔗
🚩 Пожаловаться



📷 30 фото








805 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

В
Класс

ID 13238. Цена упала на 10 процентов! Особняк расположен в центральном округе в пешей доступности от станций метро Смоленская и Кропоткинская. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Административное здание. Всего 3 этажей: 3. Общая площадь здания 805 кв. м. Продается особняк в ЦАО с высококачественной отделкой и мебелью. Установлены системы видеонаблюдения.

520 000 000 ₹

645 963 ₹ за м²
📧 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Ещё 968 объектов

+7 916 450-89-53

📄 СМО доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр «Ла-5»
 Аренда и продажа помещений в БЦ «Ла-5» во Внуково, Настоящий А класс. Престижное расположение! Офисы от 45 до 190 м². Помещение под кафе 65 м².
 +7 (495) 316-94-64



Бизнес-центр Трафит
 Продажа, ул. Электродная, д. 2, стр. 34, площадь 1 316,2 кв. м., цена - 111 145 352 руб.
 +7 (925) 327-69-48



Бизнес-центр DM Tower
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%
 +7 (495) 032-45-17

Объект-аналог №4.

realty.yandex.ru

Купить офис Москва, Калошин переулок, 10с1: продажа офиса в квартале 178-й на Яндекс.Недвижимости.

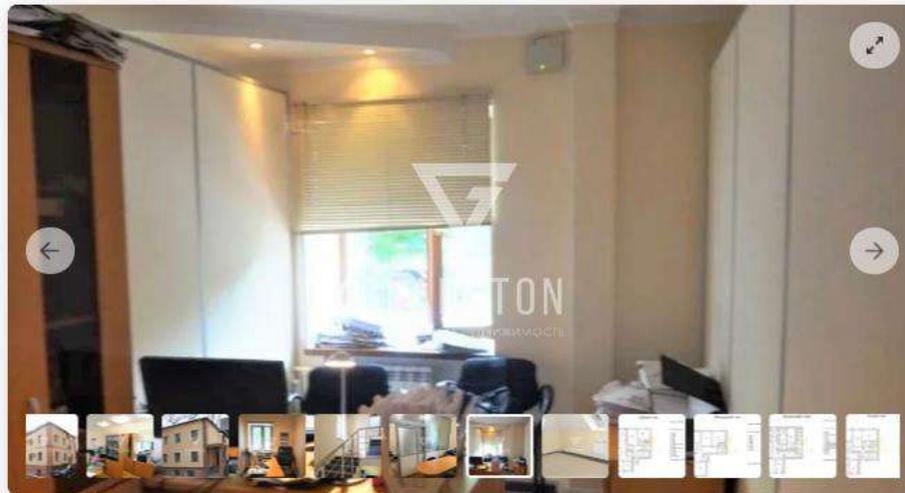
Офис, 601 м²

Москва, Калошин переулок, 10с1

 Смоленская, 9 мин.  Арбатская, 12 мин.  Смоленская, 12 мин.  Кропоткинская, 12 мин.

18 июля 2019 г. (обновлено 19 минут назад) Просмотры: 369 № 5203054433259037301

     Добавить в избранное



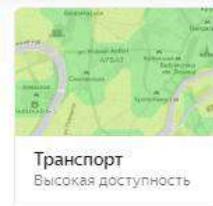
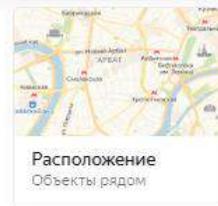
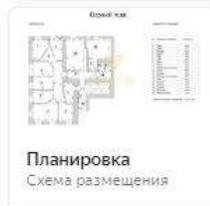
248 000 000 ₽

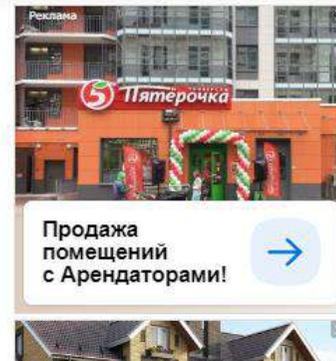
[Следить за ценой](#)

412 646 ₽ за м²

 +7 (495) 220-34-18


GLADSTON
 Агентство




 Реклама
Пятерочка
 Продажа помещений с Арендаторами! 

Описание

601 м² — общая площадь

1 этаж

Описание

601 м² — общая площадь

1 этаж

Комментарий продавца

Предложение на продажу № 19980.

Предлагается на продажу отдельно стоящий особняк/здание класса "В+".

. НЕ ПАМЯТНИК АРХИТЕКТУРЫ. Общая площадь: 601 м2. Пятно застройки: 165 м2. Площадь участка с пятном застройки: 911 м2 (договор аренды на 25 лет).

. Здание четыре уровня (цоколь с окнами 135,15 м2 + 1 этаж 155,03 м2 + 2 этаж 143,34 м2 + мансарда с окнами 148,58 м2). 3 линии МГТС, интернет(оптоволокно). Два входа в здание. Назначение: ПСН (ранее был банк, есть в подвале два хранилища + 2-е кассы на первом этаже). Приточно-вытяжная вентиляция плюс кондиционирование местное. Парковка на 10 м/мест, въезд под слагбаум. Все коммуникации центральные, электричество - 80 кВт. Полная реконструкция здания с заменой перекрытий в 2006 году.

Этажи с 1 по 3.

Без комиссии.

+7 (495) 220-34-18

GLADSTON
Агентство

248 000 000 ₽

601 м², офис

+7 (495) 220-34-18

GLADSTON
Агентство



Продажа
помещений
с Арендаторами!



Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.

www.cian.ru Снять здание 1003м² Гоголевский бул., 9, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Кропоткинская - база ЦИАН, объявление 2261

вчера, 09:14 15 просмотров, 0 за сегодня Платное

Здание, 1 003 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гоголевский бул., 9 Не карте
▲ Кропоткинская · 4 мин. пешком

♥ В избранное ↶ ✎ ⬇ 📄 🔗 ▲ Пожаловаться



📷 13 фото

1 003 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

Лот: 74118. Валерия. Предлагается представительский Особняк на Гоголевском бульваре д. 9, пешая доступность от метро Кропоткинская. Преимущественно кабинетная планировка: несколько переговорных, кабинеты, ресепшн, зона рук-во, свой тепловой узел, столовая для сотрудников. Ранее здание занимал банк, осталась банковская инфраструктура. Общая площадь 1003,8 м2. 1-й этаж 189,5 м2, 2-й этаж 249,5 м2, 3-й этаж 240,2 м2, мансарда 146,1 м2, цоколь 189,5 м2. Потолки 3,1-3,7 м. Электрическая мощность 80 кВт. Парковка на закрытой территории вместительность 7-9 машино-мест. Оперативный показ в удобное для Вас время.

3 000 000 Р ↓

35 893 Р за м² в год

✓ PRO
Point Estate Commerce
 Агентство недвижимости
 Ещё 199 объектов

+7 985 310-28-18

📄 СМС доставлены не будут, звоните

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

✉ Написать сообщение

 **Помещения от Level Group**
 Коммерческие помещения свободного назначения в проектах Level Group от 175 тыс. руб/м2. Скидки до 15% до 31.03.
 +7 (495) 154-41-34

Застройщик Level Group. Срок действия акции до 31.03.2020. Подробнее и пр. декларация на level.ru

 **Технопарк Perevala**
 Продажа офисного здания рядом с м. Мерино. 95 000 руб/м2. Инфраструктура, паркинг.
 +7 (495) 032-34-82

 **Бизнес-центр «Ле-5»**
 Аренда и продажа помещений в БЦ «Ле-5» во Внуково. Настоящий А класс. Престижное расположение! Офисы от 45 до 190 м2. Помещение под кедр 65 м2.
 +7 (495) 116-94-64

Объект-аналог №2.

www.cian.ru
Сдам здание 558м² Барыковский пер., 7, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Кропоткинская - база ЦИАН, объявление 226731410

вчера, 19:21
11 просмотров, 0 за сегодня
Платное

Здание (В), 558 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Барыковский пер., 7 [На карте](#)

▲ Кропоткинская · 8 мин. пешком

В избранное
←
✎
📎
📧
📞
▲ Пожаловаться











558 м²

Площадь

4 этажа

Этажность

В

Класс

ID 16870. 2 особняка (один площадью 558 кв. м, а другой 400 кв м) расположены в самом сердце Москвы, в тихом переулке, соединяющем улицы Остоженка и Пречистенка. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Офисное здание. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 1178 кв. м. Площадь участка 0000 Га. Готово к показу!

3 000 000 ₪

64 517 ₪ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС: без комиссии

✓ PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 968 объектов

+7 916 450-89-53

СМС доставлены не будут, законите.

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

Написать сообщение



Бизнес-центр «Ле-5»

Аренда и продажа помещений в БЦ «Ле-5» во Внуково. Настоящий А класс. Престижное расположение! Офисы от 45 до 190 м2. Помещение под кафе 65 м2.

+7 (495) 116-94-64



Бизнес-центр DM Tower

Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%

+7 (495) 032-45-17

Застраивщик - КР Пропертиз. Проектная декларация на сайте aptower.ru. Представленная окупаемость и доходность возможны при площади впитыва 2066 м2, цена 180 000 руб/м2, ставка аренды 27 000 руб/м2/год.



Технопарк Pererva

Объект-аналог №3.

www.cian.ru Сдам здание 1490м² Большой Левшинский пер., 1/11, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Смоленская - база ЦИАН, объявление 226661408

вчера, 10:26 2 просмотра, 0 за сегодня Платное

Здание, 1 490 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Левшинский пер. 1/11 На карте

▲ Смоленская - 7 мин. пешком ▲ Кропоткинская - 10 мин. пешком
▲ Парк Культуры - 15 мин. пешком

♥ В избранное ↩ 📄 📌 📧 📞 🔔 ▲ Пожаловаться



📷 13 фото

1 490 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

Лот: 72935. Валерия. Предлагается особняк в самом знаменитом районе Москвы - Хамовниках. Общая площадь особняка 1497.9 кв.м. Этажность: 3 этажа + мансарда + цоколь. Состояние: с отделкой. Планировки особняка залные, есть лифт. Перекрытия железобетонные. В настоящее время особняк используется под офис, освобождение с июля 2020 г. Для ЗУ площадью 1500 кв. метров действует долгосрочный договор аренды на срок до 2062 года. Наземный паркинг на 5 м/м. Особняк расположен на первой линии улицы в пешей доступности от станции метро "Парк Культуры". Напротив особняка находится Успенский Храм, в непосредственной близости расположены посольства королевства Марокко, королевства Дании, посольство и консульство Австрии и Мексики, а также государственные образовательные учреждения. Оперативный показ в удобное для Вас время.

4 966 667 Р ▼

40 000 Р за м² в год

📌 Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

✔ PRO

Point Estate Commerce
Агентство недвижимости
Еще 199 объектов

+7 985 310-28-18

📱 СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

 **Технопарк Perelva**
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, паркинг.
+7 (495) 032-34-82

 **ЖК «City Park»**
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас!
+7 (495) 106-04-71

Застройщик: ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на www.citypark.moscow.

 **Помещения от Level Group**
Коммерческие помещения свободного назначения в проектах Level Group от 175 тыс. руб/м². Скидки до 15% до 31.03.
+7 (495) 154-41-34

Застройщик: Level Group. Срок действия акции до 31.03.2020. Подробнее и пр. декларация на level.ru.

Объект-аналог №4.

www.cian.ru Сдам здание 1500м² ул. Остоженка, 24, Москва, ЦАО, р-н Хамовники м. Парк Культуры - база ЦИАН, объявление 226685372

вчера, 14:50 5 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Здание, 1 500 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, 24 На карте
▲ Парк Культуры - 8 мин. пешком

В избранное

▲ Пожаловаться



5 фото







1 500 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

Номер лота: 3441487. Предлагаем в аренду особняк площадью 1500 кв.м. Помещение с дорогим ремонтом. Помещение является особняком класса А, по адресу: Москва, ЦАО, улица Остоженка, д. 24, 8 минут пешком от метро Парк культуры. Быстрый доступ посетителей, возможность собственного режима работы обеспечит отдельный вход. Здание реализуется целиком. Парковочных мест наземных 11. Возможен долгосрочный договор аренды.

6 300 000 Р

50 400 р за м² в год.

PRO

На Петровке
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Еще 1424 объекта

+7 988 730-03-29

SMS доставлены не будут, звоните

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

Ангела Печинская
 Нет отзывов



Помещения от Level Group
 Коммерческие помещения свободного назначения в проектах Level Group от 175 тыс. руб/м2. Скидки до 15% до 31.03.
 +7 (495) 154-41-34

Застройщик Level Group. Срок действия акции до 31.03.2020. Подробнее и пр. декларация на level.ru



Бизнес-центр Графит
 Продажа, ул. Вязовская, д. 2, стр. 34, площадь 1 316,2 кв. м., цена - 111 145 352 руб.
 +7 (925) 327-69-48



Технопарк Ретелга
 Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 95 000 руб/м2.
 Инфраструктура, паркинг.
 +7 (495) 032-34-82