

+7 (495) 22-777-92
 № www.uphill.ru
 109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2

OTYET № A5-485-21 OT 01.09.2021

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

### Заказчик:

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

#### Исполнитель:

000 «АПХИЛЛ»



# СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
1.1. Задание на оценку	
1.2. Применяемые стандарты оценки	
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	-
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАПНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАПИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	/
РАЗДЕЛ З. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объек	
оценки	
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	
3.4. Расположение Объекта оценки	
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
3.6. Фотографии Объекта оценки	16
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	
4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2020 года	
4.1.1. Внешнеполитическая ситуация	
4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация	
4.2. Макроэкономический обзор по итогам 4 квартала 2020 года	
4.4. Социально-экономические показатели РФ по итогам марта 2021 г.	
4.4.1. Экономическая активность	
4.4.2. Рынок труда и доходы населения	
4.4.3. Инфляция	
4.4.4. Основные выводы	
4.5. Прогноз макроэкономической ситуации на 2021-2023 гг	
4.1. Основные социально-экономические показатели г. Москвы на 1 марта 2021 г	31
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2021 г	32
4.3.1. Общая ситуация на рынке	
4.3.2. Предложение	
4.3.3. Спрос	
4.3.4. Коммерческие условия	
4.3.5. Основные выводы и прогноз	
4.4. Итоги для вывода	
4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	40
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	47
5.1. Понятие справедливой стоимости	42
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	
5.3.1. Затратный подход	
5.3.2. Сравнительный подход	
5.3.3. Доходный подход	
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	
5.5. Этапы проведения оценки	
5.6. Выбор подходов к оценке	
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	
5.7.1. Выбор аналогов	
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	54
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в	Е.
рамках сравнительного подхода	
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	ხს



5.8.1. Определение потенциального валового дохода	60
5.8.2. Определение действительного валового дохода	
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	63
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	64
5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого	
доходного подхода	64
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	67
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	68
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ З ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	



## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

05	Недвижимое имущество:
Объект-оценки (состав объекта оценки):	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 отчётности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«01» сентября 2021 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «01» сентября 2021 г.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

# 1.2. Применяемые стандарты оценки

	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.
Применяемые стандарты оценки:	4.	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от
применяемые стандарты оценки.		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

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



Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-005899/20 от 22.09.2020 г. страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора: с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным $N^{o}$ 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 $N^{\circ}$ 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору $N^{\circ}$ 024-073-005902/20. Срок действия: с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 025460-1 от 15.07.2021 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
	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва



# 1.4. Основные факты и выводы

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 20%:	407 715 164 (Четыреста семь миллионов семьсот пятнадцать тысяч сто шестьдесят четыре) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%:	356 989 063 (Триста пятьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч шестьдесят три) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 20%:	429 454 922 (Четыреста двадцать девять миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать два) руб.
проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:  Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Организации и специалисты не привлекались  Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Ограничения и пределы применения полученного результата:  Информация о привлекаемых к	Определение справедливой стоимости имущества для целей составления отчетности ЗПИФ рентный "Экорент" под управлением ООО»УК «МЕТРОПОЛЬ» и принятия управленческий решений. Отчет не может быть использован для иных целей
Основание для проведения оценки:	<ul> <li>Договор № 9 от «14» сентября 2017 г. между ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» и ООО «Апхилл».</li> <li>Дополнительное соглашение №9 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «16» августа 2021 г.</li> </ul>
Дата осмотра Объекта оценки: Дата составления Отчета:	«01» сентября 2021 г. «01» сентября 2021 г.
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
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

## А. В. Вусов

Оценщик

Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов ООО «Апхилл»







# РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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



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



## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

## 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Nº ⊓/п	Перечень данных	Источник информации	
1 Г	Правовая информация	<ul> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;</li> </ul>	
		<ul> <li>Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.</li> </ul>	
2	Технические характеристики	<ul> <li>Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.</li> </ul>	
3	Рыночная информация	• 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  $N^{o}$ 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.

**Полнота**<sup>1</sup> — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

**Достаточный**  $^{1}$  — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный** — включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

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

 $<sup>^1</sup>$  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.ushakovdictionary.ru



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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

### 2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный**<sup>2</sup> — 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 оценки<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

 $<sup>^2</sup>$  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.ushakovdictionary.ru

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)



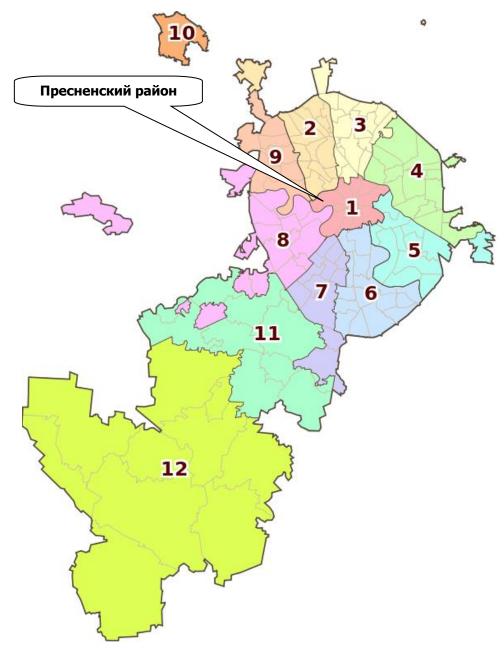
#### Наиболее крупные предприятия района:

- Трёхгорная мануфактура старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината. Расположено в квартале между Рочдельской улицей и Краснопресненской набережной.
- ТЭЦ-7- небольшая электростанция, в настоящее время филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трехгорной 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  $N^{\circ}$  9 к договору  $N^{\circ}$  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 <sup>4</sup>	<ul> <li>Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015;</li> <li>Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224;</li> <li>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»</li> </ul>
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 AC № 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	KC-1

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> 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 3.4. Внутренние помещения



Фотография 3.5. Внутренние помещения



Фотография 3.6. Внутренние помещения



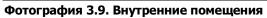




Фотография 3.7. Внутренние помещения

Фотография 3.8. Внутренние помещения







Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



Фотография 3.12. Внутренние помещения







Фотография 3.13. Внутренние помещения

Фотография 3.14. Внутренние помещения







Фотография 3.16. 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 3.24. Внутренние помещения







Фотография 3.25. Внутренние помещения

Фотография 3.26. Внутренние помещения

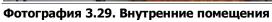




Фотография 3.27. Внутренние помещения

Фотография 3.28. Внутренние помещения







Фотография 3.30. Внутренние помещения







Фотография 3.31. Внутренние помещения

Фотография 3.32. Внутренние помещения



## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

## 4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2020 года

## 4.1.1. Внешнеполитическая ситуация<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Источник: данные МИД РФ (https://www.mid.ru/foreign\_policy/news/-/asset\_publisher/cKNonkJE02Bw/content/id/4514710).



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

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

## 4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация<sup>6</sup>

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

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

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

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

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

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



# 4.2. Макроэкономический обзор по итогам 4 квартала 2020 года<sup>7</sup>

# 4.3. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции<sup>8</sup>

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

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

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимоувязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

На стоимость Объекта оценки также могут влиять различные политические факторы:

- внешняя политика государства и других стран, в том числе оборонное и внешнеэкономическое направления;
- внутренняя политика государства, в том числе экономическая и социальная политика, государственноправовое регулирование, культурно-информационная политика, экологическое регулирование и т.п.

# 4.4. Социально-экономические показатели РФ по итогам марта 2021 г.<sup>9</sup>

### 4.4.1. Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2.8% г/г (-2.2% г/г в январе $^{10}$ ). Сокращение ВВП в целом за январь—февраль составило -2.5% г/г.

Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности

 $<sup>^{7}</sup>$  Источник: Доклады Минэкономразвития России: «Картина деловой активности. Январь 2021 года»

<sup>(</sup>https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\_obzory/kartina\_delovoy\_aktivnosti\_yanvar\_2021\_goda.html); «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»

<sup>(</sup>https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\_obzory/o\_dinamike\_promyshlennogo\_proizvodstva\_yanvar\_2021 \_goda.html); «Картина инфляции. Январь 2021 года»

<sup>(</sup>https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\_obzory/kartina\_inflyacii\_yanvar\_2021\_goda.html).

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Источник: Доклады Минэкономразвития России: «Картина деловой активности. Март 2021 года» (https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaab74c150/210319.pdf).

<sup>10</sup> Оценка за январь была скорректирована на 0,2 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра



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

Показатели	Фев. 2021	Янв. 2021	2020	4 кв. 2020	Дек.20	Нояб.20	Окт.20
ввп	-2,8	-2,2	-3,1	-	-	-	-
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5
Строительство	0,0	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4
Платные услуги населению	-6,0	-8,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0

Источник: данные Минэкономразвития России

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор $2^{11}$ , вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Рисунок 4.1. Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор (слева) и динамика объемов строительства (справа)





Источник: данные Минэкономразвития РФ

 $<sup>^{11}</sup>$  В 2020 г. 29 февраля пришлось на субботу, что транслировалось в текущем году в динамику непрерывных производств



## 4.4.2. Рынок труда и доходы населения

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы — на -0.1 п.п. до 5.7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности — 5.6% SA3<sup>12</sup> после 5.7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января — 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

Таблица 4.2. Показатели рынка труда

Показатель	Фев. 2021	Янв. 2021	2020	4 кв. 2020	Дек.20	Нояб.20	Окт.20
Реальная заработная плата							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2
Номинальная заработная плата							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4
Реальные располагаемые доходы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,1	-	-	-
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-2,5	-	-	-
Реальные денежные доходы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-
Численность рабочей силы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8
Численность занятых							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3
70.3млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2
Численность безработных							
в% к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6
Уровень занятости							
в% к населению в возрасте 15-72 (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2
Уровень безработицы							
в% к рабочей силе /SA	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2

Источник: данные Минэкономразвития РФ

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.



## 4.4.3. Инфляция<sup>13</sup>

В феврале 2021 г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м  $SA1^{14}$  (0,37% м/м SA месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция $^{15}$  — показатель, очищенный от волатильных компонентов, — в феврале ускорился до 5,0% м/м  $SAAR3^{16}$  (4,1% м/м SAAR в январе).

Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора — до 0,75% м/м SA с 0,38% м/м SA месяцем ранее.

Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе). Вместе с тем ценовая динамика за январь—февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, огурцы).

Реализация принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен, способствовало улучшению ценовой ситуации несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в феврале увеличился на 2,4% м/м в долларовом выражении (4,4 % м/м в январе), обновив локальный максимум по уровню с августа 2014 года. Мировые цены на сахар увеличились на 6,4% м/м (8,1% м/м в январе), на масла — на 6,2% м/м (5,8% м/м), на зерновые — на 1,2% м/м (7,1% м/м соответственно).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора — до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро- и бытовые приборы возобновилось снижение цен.

В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31 % м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился.

По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта ожидается замедление инфляции в помесячном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Источник: Доклады Минэкономразвития России: «Картина Инфляции. Март 2021 года» (https://www.economy.gov.ru/material/file/84bf4c9de09de1b72f379243a410d270/20210305.pdf).

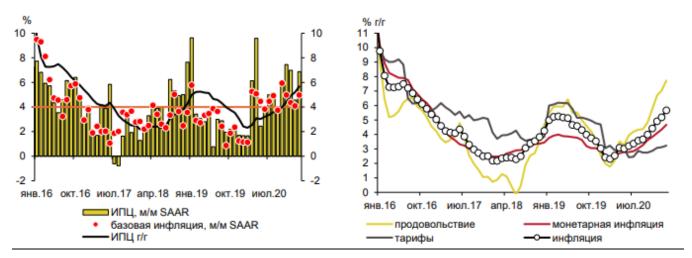
<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

 $<sup>^{15}</sup>$  Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).



Рисунок 4.2. Монетарная инфляция ускорилась (слева) и годовая инфляция продолжает ускоряться (справа)



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Таблица 4.3. Индикаторы инфляции

Показатель	Фев. 2021	Янв. 2021	Дек.2020	Нояб.2020	Окт.2020
Инфляция					
в% к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,2	4,9	4,4	4,0
в% к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,8	0,7	0,4
в% к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,6	0,6	0,5
Продовольственные товары					
в% к соотв. периоду предыдущего года	7,7	7,0	6,7	5,8	4,8
в% к предыдущему месяцу	1,2	1,0	1,5	1,3	0,6
в% к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,4	1,0	1,0	0,6
Непродовольственные товары					
в% к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,1	4,8	4,5	4,2
в% к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,6	0,7
в% к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5
Услуги					
в% к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6
в% к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,1	-0,1
в% к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3
Базовая инфляция (Росстат)					
в% к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,6	4,2	3,9	3,6
в% к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
в% к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции					
в% к соотв. периоду предыдущего года	4,7	4,3	4,1	3,8	3,6
в% к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,5	0,5
в% к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,5

Источник: данные Минэкономразвития РФ

### 4.4.4. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе). Сокращение ВВП в целом за январь—февраль составило -2,5% г/г.
- Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.



- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).
- Продолжается планомерное снижение уровня безработицы на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности 5,6% SA3<sup>17</sup> после 5,7% SA месяцем ранее).
- По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта ожидается замедление инфляции в помесячном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

# 4.5. Прогноз макроэкономической ситуации на 2021-2023 гг. 18

### Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса ( $\sim$ 1% в год к доллару США,  $\sim$ 2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами — торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

#### Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежнокредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

#### Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежнокредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022—2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Источник: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» (https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf).



В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению — на 6,7%. В 2022-2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8-2,9%, объем платных услуг населению — 3,0-3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным — на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

#### Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения — на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

### Отраслевой прогноз (машиностроение)

В 2019 г. в преимущественном большинстве отраслей машиностроительного комплекса наблюдался рост производства, в т. ч. производство компьютеров, электронных и оптических изделий выросло на 13,2% по сравнению с 2018 г.

Общесистемным вектором развития машиностроительного комплекса в среднесрочной перспективе станет эффективность реализации мероприятий, направленных, в том числе, на:

- развитие экспорта машиностроительной продукции в страны СНГ и дальнего зарубежья, продвижение продукции отечественных производителей на новые рынки;
- развитие совместных производств конечных продуктов и комплектующих с ведущими зарубежными организациями (в автомобилестроении, транспортном машиностроении, станкостроении, сельхозмашиностроении, авиастроении и других секторах);
- реализацию мер, направленных на импортозамещение продукции машиностроительного комплекса;
- финансирование части затрат на проведение прикладных опытноконструкторских работ, в том числе в рамках Индустрии 4.0, и внедрение полученных результатов в промышленное производство;
- стимулирование использования продукции отечественного машиностроения при реализации государственных программ в смежных отраслях, при строительстве крупных инфраструктурных проектов, в том числе посредством предоставления льготного кредитования на покупку и лизинг техники и оборудования;
- обеспечение приоритета отечественного оборудования при осуществлении закупок компаниями с государственным участием.

Таблица 4.4. Динамика производства отраслей машиностроительного комплекса

Показатель, в % г/г	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2019
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	13,2	-1,8	8,4	6,3	6,8	20,8
Производство электрического оборудования	1,0	-6,3	8,0	2,1	2,4	5,8
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	5,8	1,2	1,9	2,1	2,5	7,9



Показатель, в % г/г	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2019
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-0,3	-18,0	6,7	6,8	6,4	-0,6
Производство прочих транспортных средств и оборудования	2,9	-18,0	4,0	3,0	3,4	-9,2

Источник: данные Минэкономразвития РФ

В 2023 г. по сравнению с 2019 г. ожидается увеличение производства компьютеров, электронных и оптических изделий на 20,8 процента. Динамика производства продукции приведенной группы будет определяться, в том числе, эффективностью деятельности созданных и создаваемых производств радиоэлектронной продукции, в том числе в рамках государственной программы Российской Федерации «Развитие электронной и радиоэлектронной промышленности».

Указанный сегмент электроники отличается достаточно высокой зависимостью от государственной политики как в части направлений и динамики перспективного развития, так и в части спроса на продукцию в специальном исполнении. В связи с этим значимыми факторами развития производства радиоэлектронной продукции и компонентной базы в среднесрочной перспективе будут являться приоритетное использование продукции российского производства при реализация инвестиционных проектов в сфере коммуникации и связи, включая развитие информационной инфраструктуры в рамках национального проекта «Цифровая экономика Российской Федерации», а также закупки оборудования в рамках гособоронзаказа.

# 4.1. Основные социально-экономические показатели г. Москвы на 1 марта 2021 г. $^{19}$

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек. Миграционный прирост в январе 2021 года — 3 249 человек. (Справочно: январь 2020 года миграционное снижение — 2 583 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2020г. - февраль 2021 г. составила 7 347,5 тыс. человек, в их числе 7 114,5 тыс. человек или 96,8% были заняты в экономике и 233,1 тыс. человек (3,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные). Миграционное снижение в январе-апреле 2020 года — 7 660 человек. (Справочно: январь-апрель 2019 года миграционный прирост — 21 417 человек).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за март-май 2020 г. составила 7 335,2 тыс. человек, в их числе 7 198,1 тыс. человек, или 98,1% были заняты в экономике и 137,1 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу февраля 2021 года составила 84 644 человек, из них 65973 человек имели статус безработного, из них 41 101 человека получали пособие по безработице. К концу июня 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 229,9 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 192,9 тыс. человек имели статус безработного.

На конец февраля 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,9% от численности рабочей силы. На конец февраля 2021 г. признано безработными 7735 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1951 человека или в 1,3 раза).

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в феврале 2021 года к январю 2021 года составил 114,0%. (Справочно: февраль 2020 года к январю 2020 года — 108,0)

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Источник: данные https://mtuf.ru/upload/iblock/82b/82b35e207a331cecf28b58b1d3b95078.pdf



В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары − 101,0%, непродовольственные товары − 100,6%, услуги − 100,2%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения − 18 029 рублей, для трудоспособного населения − 20 589 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями проф союзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. — 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021 г., по оперативным данным составила 93 058,8 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2020 г. на 2,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2021 г. составила 98,7% к уровню января 2020 г. На 1 января 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 63786,3 млрд рублей, из неè просроченная — 2168,1 млрд рублей или 3,4% от общей суммы задолженности (на 1 января 2020 г. — 3,9%, на 1 декабря 2020 года —3,4%). Кредиторская задолженность на 1 января 2021 г. составила 25631,9 млрд. рублей, из неè на просроченную задолженность приходилось 1726,5 млрд. рублей или 6,7% (на 1 января 2020 г. —9,1%, на 1 декабря 2020 г. —7,2%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2021 г. составила 26015,6 млрд. рублей, из неè просроченная — 919,7 млрд. рублей или 3,5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 января 2020 г. — 3,7%, на 1 декабря 2020 г. — 3,9%). На 1 февраля 2021 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 945 657 единицы, на 1 марта 2021 г. — 940 792 единицы.

Просроченная задолженность по заработной плате по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2021 г. составила 39,9 млн. рублей и по сравнению с 1 февраля 2021 г. уменьшилась на 1,1 млн. рублей (2,7%).

# 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

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

Оцениваемый объект относится к объектам 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.

# 4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2021 г.<sup>20</sup>

### 4.3.1. Общая ситуация на рынке

«2021 год продолжает радовать высокой активностью арендаторов: часто заключаются сделки размером больше одного этажа в А классе, при этом часто такие сделки - это не просто переезды компаний, а новые рабочие места, что формирует «чистое офисное поглощение». Большей частью рекорды 2021 года - это

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> Источник: исследования рынка, подготовленные компанией Knight Frank (https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimostimoskvy).



отложенный спрос 2020 года и эффект реформации пространства арендаторами из-за гибридного формата работы. Гибкие офисы в этом году продолжают пользоваться популярностью, этот формат рассматривают даже государственные компании, которые обычно критически настроены к неклассическим офисным форматам. Стоит отметить, что из-за высокой активности арендаторов и низких темпов стройки в предыдущие года, выбор для арендаторов как в этом, так и в следующем 2022 году будет ограничен. При этом новые бизнес-центры с большой площадью в пределах МКАД появятся на рынке только в 2023-2024 году. Дефицит предложения отразится на цене дополнительно к росту себестоимости строительства, однако, будем надеяться, что рост ставок не будет временным явлением до тех пор, пока не завершатся планируемые большие стройки» – директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.5. Основные показатели<sup>21</sup>

Показатель		2020	I пол. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, ть	IC. KB. M	16 998	17 444
	Класс А	4 594	4 939
в том числе:	Класс В	12 404	12 505
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		224	446,3
	Класс А	129,7	344,5
в том числе:	Класс В	94,7	101,8
	Класс А	11,7	10,8
Доля свободных площадей, %	Класс В	6,1	5,8
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды,	Класс А	25 528	26 038
руб./кв. м/год <sup>22</sup>	Класс В	17 135	17 304
Средневзвешенные ставки операционных расходов руб./кв. м/год	, Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

Источник: данные компании Knight Frank

### 4.3.2. Предложение

По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн. кв. м, из которых 4,94 млн. кв. м относятся к классу A, а 12,5 млн. кв. м – к классу B.

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. кв. м, в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. кв. м, что превышает совокупные показатели 2016 — 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов — «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. кв. м. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. кв. м арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. кв. м, и «Аркус IV» (18 тыс. кв. м). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

Таблица 4.6. Объекты, введенные и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2021 г.

Наименование	<b>Кла</b> сс <sup>23</sup>	Округ
Парк Хуамин	Α	CBAO
Ростех-Сити	А	СЗАО
Аркус IV	А	CAO
Большевик (фаза II)	A	ЦАО (СК-ТТК)

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> По сравнению с IV кварталом 2020.

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Без учета операционных расходов и НДС (20%).

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

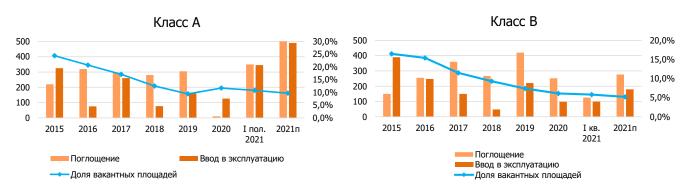


Наименование	<b>К</b> ласс <sup>23</sup>	Округ
1-й Земельный пер., 7/2	А	ЦАО (СК-ТТК)
Парк Легенд	A/B	ЮАО
Дженга	А	ЮЗАО
Технопарк YES	В	ЮАО

Источник: данные компании Knight Frank

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 220 тыс. кв. м. С учетом результатов I пол. 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 650– 690 тыс. м2, что станет максимальным результатом за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые под конкретного пользователя, будут все чаще появляться на рынке.

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



Источник: данные компании Knight Frank

С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. кв. м офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,3 п.п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – почти 730 тыс. кв. м. Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности в первой половине 2021 года – доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 85% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой сформировал проект «Аркус IV» (17 975 кв. м), который оказался незаполненным. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя, до 9,6-9,8% в классе А и до 5,1-5,3% в классе В.



Класс А Класс В 18% △ 10% . 10% △ 3%\* 5% 14% ▼ 6% 1 2% ≥ 10% 🛦 32% A 4% 15% 4 8% 5%+ 2%\* 4% 10% 49%▼ 3% ▶ 9% . 8% 4 24%▶ 5%

Рисунок 4.4. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы

Источник: данные компании Knight Frank

В конце 2020 года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года в силу завершения переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В І пол. 2021 года уже видна большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 53% против 47% сделок по оптимизации договоров на пространства и арендную плату.

## 4.3.3. Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. кв. м против 262,1 тыс. кв. м по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Оzon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения.

В структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/ Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались представители сферы Банки/ Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 кв. м.



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



Источник: данные компании Knight Frank

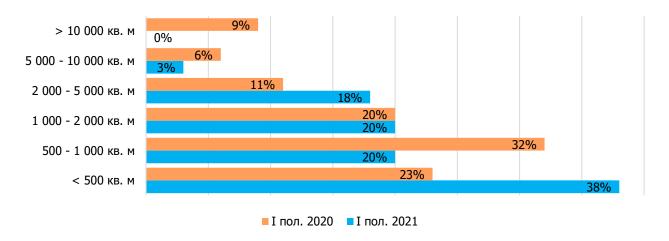
Таблица 4.7. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Совкомбанк	9 049	Аренда	1-й Земельный пер., 7/2
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Аренда	Южный Порт
Ситроникс	5 959	Аренда	РТС Волгоградский
Яндекс	4 960	Аренда	Амальтея
AVON	3 271	Аренда	Ленинградский пр-т, 15 стр. 10
Интернет Решения	3 262	Аренда	Меркурий (Space 1)
Интернет-Решения	3 092	Аренда	Империя
Вега Газ	2 689	Аренда	Art Gallery
Интернет Решения	2 437	Аренда	Город Столиц
Интернет-Решения	2 250	Аренда	Федерация

Источник: данные компании Knight Frank



График 4.6. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



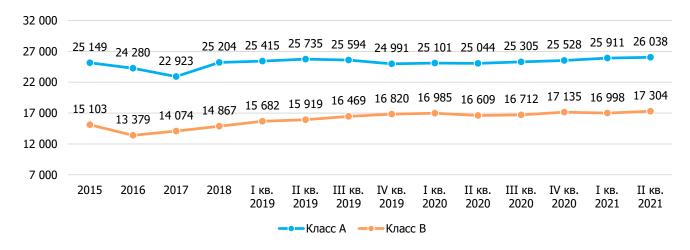
Источник: данные компании Knight Frank

Стоит отметить, что в структуре новых арендных сделок выросла доля сделок предварительной аренды, компании подписывают договоры на аренду офисных площадей еще до официального получения объектом разрешения на ввод. В частности, текущая крупнейшая сделка 2021 года — аренда более 9 тыс. кв. м объекта 1-й Земельный пер., 7/2 Совкомбанком, была сделкой предварительной аренды. В первой половине 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что ранее данный сектор, как правило, выбирали компании ТМТ сектора, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размеще ния. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств — из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

#### 4.3.4. Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I пол. 2021. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года — на 1%, т. е. до 17 304 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

График 4.7. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов A и B, номинированных в российских рублях



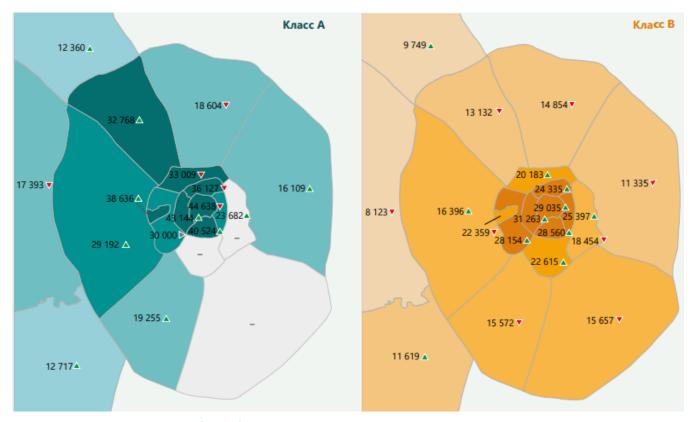
Источник: данные компании Knight Frank

Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том



числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условий в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.

Рисунок 4.8. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

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

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

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

#### 4.3.5. Основные выводы и прогноз

Основные выводы:

- Совокупный объем ввода офисов в I пол. 2021 г. вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 446,3 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец I пол. 2021 г. достигла уровня 10,8% в офисах класса A и 5,8% в офисах класса B.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2021 г. составили 26 038 руб./кв. м/год в классе A и 17 304 руб./кв. м/год в классе B.



Таблица 4.8. Основные показатели рынка офисной недвижимости

		Объем		Кл	асс А			Кл	асс В		
Район		предложения, тыс. кв. м	Средневз ставка ар руб./кв. м		вакант		Средневз ставка ар руб./кв. м		вакант		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	44	638		8,4	29	035		4,6	
	СК Юг	999	40 524		10,3		28 560		3,6	_	
Садовое	СК Запад	561	43 144	34 789	21,0	14.2	31 263	28 796	6,5 4,2	_ 11	
кольцо	СК Север	667	36 127		15,1	<del>-</del> 14,2	22 376	26 /90	4,2	<del>-</del> 4,4	
	С К Восток	407	23 682		28,7		25 397		2,0		
	ТТК Юг	1 282	-		-		22 615		8,8		
ттк	ТТК Запад	813	30 000	31 184	2,5	_ _ 1,5	28 154	22 766	7,2	<del>-</del> 6,8	
	ТТК Север	975	33 009	31 104	2,5 2,1		20 183	22 / 00	3,1	- 0,0	
	ТТК Восток	1 142	-		-		18 454		6,8	_	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	38 636		4,8		22 359			9,4	
	ТТК-МКАД Север	1 063	18 604		9,6		14 854		3,0		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 062	32 768		14,1		13 132		4,6	_	
TTIC NAICA E	ТТК-МКАД Запад	2 200	29 192	22 722	1,6	_	16 396	44252	8,2	_	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Юг	1 454	-	22 732	-	9,3	15 657	14 352	2,7	<del>-</del> 6,4	
	ТТК-МКАД Юго- Запад	662	19 255		8,3		15 572		9,4	_	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	16 109		32,1	_	11 335		9,9	_	
	Химки	266	12 360		18,2		9 749		10,2		
За МКАД	Запад	595	17 393	15 243	48,8	28,0	8 123	9 352	6,0		
	Новая Москва	345	12 717		24,1	_	11 619		5,1	_ '	
Итого		17 444	26	038		10,8	17	304		5,8	

<sup>\* -</sup> Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Источник: данные компании Knight Frank

В 2021 году ввод новых объектов может составить 650–690 тыс. кв. м, где порядка 70% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне

Ввиду восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 790-830 тыс. кв. м.

Несмотря на потенциально высокий показатель нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет не возрастать, а, наоборот, снизится — до 9,6-9,8% в классе А и 5,1- 5,3% в классе В, в результате значительного количества площадей, возводимых под нужды конкретных структур и корпораций, а также большого количества сделок новой аренды. В ближайшем времени доля зданий, которые возводятся в формате built-to-suit, вырастет.

В ближайшие 1-3 квартала можно ожидать роста арендных ставок, на что будет влиять фактор высокой арендной активности и роста себестоимости нового строительства.

## 4.4. Итоги для вывода

Совокупный объем ввода офисов в I пол. 2021 г. вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 446,3 тыс. кв. м. Доля вакантных площадей на конец I пол. 2021 г. достигла уровня 10,8% в офисах класса A и 5,8% в офисах класса B. Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2021 г. составили 26 038 py6./кв. м/год в классе A и <math>17 304 py6./кв. м/год в классе B.

Таблица 4.9. Основные показатели

Показатель		I пол. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 444
	Класс А	4 939
в том числе:	Класс В	12 505
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		446,3



Показатель		I пол. 2021
D TOM HUGHOL	Класс А	344,5
в том числе:	Класс В	101,8
Torra croforum y promoroù 0/	Класс А	10,8
Доля свободных площадей, %	Класс В	5,8
	Класс А	26 038
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год <sup>24</sup>	Класс В	17 304
	Класс А	7 100
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс В	4 800

Источник: анализ рынка

В 2021 году ввод новых объектов может составить 650–690 тыс. кв. м, где около 60–70% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне. Несмотря на потенциально высокий показатель нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет снижаться в результате значительного количества площадей, возводимых под нужды конкретных структур и корпораций, а также большого количества сделок новой аренды. В ближайшем времени доля зданий, которые возводятся в формате built-to-suit, вырастет. В ближайшие 1-3 квартала можно ожидать роста арендных ставок, на что будет влиять фактор высокой арендной активности и роста себестоимости нового строительства.

### 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:

<sup>24</sup> Без учета операционных расходов и НДС (20%).



- 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.<sup>25</sup>

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».<sup>26</sup>

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 оценке<sup>27</sup>:

- 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  $N^{\circ}$  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.

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup>МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup>МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

 $<sup>^{27}</sup>$ МСО 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 активов $^{28}$  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.<sup>29</sup>

## 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.<sup>30</sup>

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:

$$C_{3\Pi} = 33 (3B) - CM + C_{3eM,V4}$$
, 31,

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup>Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глрссарий терминов, стр. 339).

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup>МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

<sup>&</sup>lt;sup>30</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.



где:

 $C_{3\Pi}$  — стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**33 (3B)** – 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.<sup>32</sup>

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определятся по формуле:

$$CN = 1 - (1 - N_{\phi M3.}) \times (1 - N_{\phi MK.yctap.}) \times (1 - N_{9KOH.yctap.}),$$

где:

**И**<sub>физ.</sub> – физический износ (physical deterioration);

 $\mathbf{M}_{\mathbf{\phi}\mathbf{y}\mathbf{h}\mathbf{K},\mathbf{y}\mathbf{c}\mathsf{Tap}}$ . – функциональное устаревание (functional obsolescence);

 $\mathbf{N}_{\mathsf{ЭКОН, VCTAD}}$ , — экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым. 33

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.34

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.35

<sup>&</sup>lt;sup>31</sup> Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

<sup>-</sup> если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;

<sup>-</sup> если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;

<sup>-</sup> если просрочен договор аренды земельного участка;

<sup>-</sup> если определяется стоимость в целях страхования;

<sup>-</sup> если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91H от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат». <sup>32</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

<sup>&</sup>lt;sup>35</sup> 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:<sup>36</sup>

- 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;<sup>37</sup>
- стоимостной метод;<sup>38</sup>
- метод срока жизни;<sup>39</sup>
- 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);

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

<sup>&</sup>lt;sup>37</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

<sup>&</sup>lt;sup>39</sup> 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**<sup>40</sup> 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.  $^{41}$ 

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении**.<sup>42</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие  $методы^{43}$ :

- 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;

<sup>&</sup>lt;sup>40</sup> «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

<sup>&</sup>lt;sup>42</sup> МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

<sup>43</sup> 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.<sup>44</sup>

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.

<sup>&</sup>lt;sup>44</sup> 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. $^{45}$ 

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

• метод дисконтированных денежных потоков;

<sup>&</sup>lt;sup>45</sup> 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  $N^{ol}$ 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г.  $N^{ol}$ 297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО  $N^{ol}$ 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 капительного 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  $\Phi$ CO  $\mathbb{N}^{\circ}$ 7.

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

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

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

## Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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



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

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

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

### 5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

#### Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

#### 5.7.1. Выбор аналогов

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

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационноаналитический 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-аналогами.

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

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

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

#### Состав передаваемых прав на объект недвижимости

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

#### Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

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

#### Период предложения

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

#### Характеристики местоположения

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

#### Общая площадь

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



#### Техническое и инженерное оснащение

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

#### Состояние/уровень отделки

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

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

#### 5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### Корректировка на удаленность от станции метро

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

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

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline» 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-аналог								
Объект оценки	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	До метро транспортом (более 15 минут пешком)					
До 5 минут пешком (включительно)	0%	5%	10%	15%					
От 5 до 10 минут пешком (включительно)	-5%	0%	5%	10%					
От 10 до 15 минут пешком (включительно)	-10%	-5%	0%	5%					
До метро транспортом (более 15 минут пешком)	-15%	-10%	-5%	0%					

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилайн»

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

#### Корректировка на общую площадь

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

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

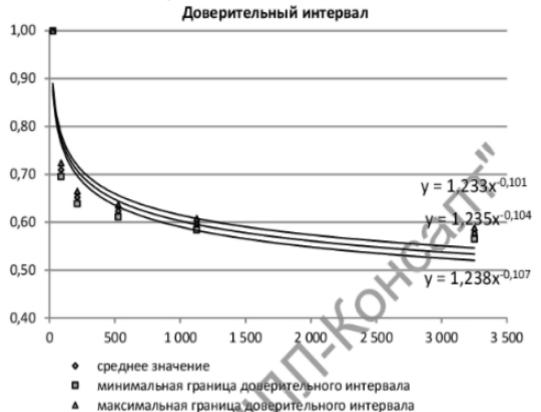
В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости. Результаты исследования опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020». Представленная в справочнике информация основана на материалах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

<sup>&</sup>lt;sup>46</sup> https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html



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

## Зависимость удельной цены от площади объекта офисноторгового назначения в г. Москва.



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

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

$$Y = 1.235 * x^{-0.104}$$

где:

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

**X** – значение общей площади, кв. м.

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

$$K_{\Pi\Pi} = [(1,235 * S_{OH}^{-0,104}) / (1,235 * S_{AH}^{-0,104}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

**S**оц – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

**S**<sub>ан</sub> — значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

#### Корректировка на тип парковки

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



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

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

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

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

#### Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

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

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

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

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

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

#### Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

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

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



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

Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка

	Количество надземных этажей														
Наименование	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:

429 454 922 (Четыреста двадцать девять миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать два) руб.



Таблица 5.6. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Nº ⊓/⊓	Характеристики	Объект оценки	Объект-ана	лог №1	Объект-ана	лог №2	Объект-ана	лог №3	Объект-ана	алог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежило	е здание	Нежило	е здание	Нежило	е здание	Нежило	ое здание
2	Фотография объекта	A STATE OF THE STA								
3	Описание объекта	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспол хорошие подъезд	ожение,	Нежилое здание. Среднее сос оборудование. Удобное местораспол хорошие подъездн	ожение,	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспол хорошие подъезд	южение,	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспол хорошие подъезд	ложение,
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объ "ЦИАН", ww т. +7 966 1	w.cian.ru 59-75-41	Электронная доска бесплатных объ "ЦИАН", ww т. +7 965 2	w.cian.ru 01-13-42	Электронная доска бесплатных обт "ЦИАН", ww т. +7 901 2	w.cian.ru	Электронная доска бесплатных обт "ЦИАН", ww т. +7 965 2	vw.cian.ru 288-08-97
5	Ссылка	and the second s	https://www.cian.ru/sale/commercial/220	780264/	https://www.cian.ru/sale/commercial/259	069282/	https://www.cian.ru/sale/commercial/26	2276499/	https://www.cian.ru/sale/commercial/26	0222996/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.		600	000 000	310 (	000 174	950	000 000	1 679	918 400
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-		423 579		537 262		510 286		454 032
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	-9,6%	Предложение	-9,6%	Предложение	-9,6%	Предложение	-9,6%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%
11	Период предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	0,0%	Сентябрь 2021	0,0%	Сентябрь 2021	0,0%	Сентябрь 2021	0,0%
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1	0,0%	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Газетный пер., 9С11	0,0%	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 13С2	0,0%	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Ружейный пер., 6С1	0,0%
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	5,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	5,0%	До 5 минут пешком (включительно)	0,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	5,0%
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 416,5	-1,9%	577,0	-10,7%	1 861,7	0,9%	3 700,0	8,4%
16	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	-10,0%	Организованная парковка	-10,0%	Организованная парковка	-10,0%	Организованная парковка	-10,0%
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%
19	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	0,0%	Среднее состояние	0,0%	Среднее состояние	0,0%	Среднее состояние	0,0%
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-		26,5%		35,3%		20,5%		33,0%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-		3,77		2,84		4,88		3,03
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответств	RN		25,97%		19,53%		33,60%		20,89%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./к			354 890		109 997		418 916		420 350
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцени									400 844
	адь объекта недвижимости, кв. м	1,								1 707,6
Стои	ость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравни	гельного подхода, с учетом НДС (20%), р	уб.						684	481 214
	ее значение доли стоимости земельного участка в стоимос									24,71%
Стои	ость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанн	ая в рамках сравнительного подхода, с уч	<b>нетом НДС (20%), руб.</b>							345 906
Стои	чость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанн	ая в рамках сравнительного подхода, без	учета НДС (20%), руб.			-		-	429	454 922

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 информационноаналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

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

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

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

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

#### Корректировка на удаленность от метро

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

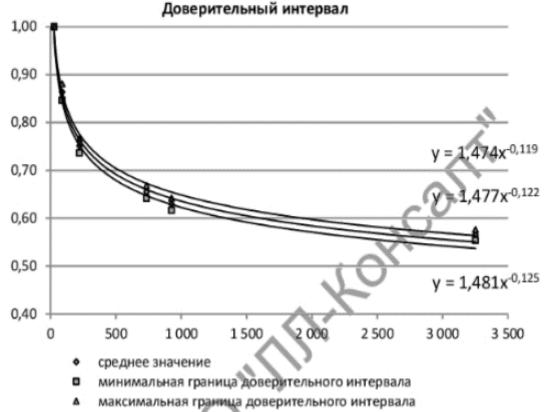
#### Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.



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

# Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в г. Москва.



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

#### Корректировка на тип парковки

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

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



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

Nō	Характеристики	Объект оценки	Объект-ана	лог №1	Объект-ана	лог №2	Объект-ана	алог №3	Объект-ан	налог №4
п/п	·r· ·r·									
2	Объект Фотография объекта	Нежилое здание	Нежило	е здание	Нежило	е здание	HEXION	ое здание	пежил	пое здание
3	Описание объекта	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспол хорошие подъезд	ожение,	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспол хорошие подъезди	ожение,	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспол хорошие подъезд	пожение,	Нежилое здание. Среднее со оборудование. Удобное местораспо хорошие подъезд	оложение,
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений Элек "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 904 566-99-74		"ЦИАН", ww	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 915 488-71-42 Т. +7 965 409-54-89		Электронная доска бесплатных об "ЦИАН", wv т. +7 966	ww.cian.ru	
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/262	<u> 524732/</u>	https://www.cian.ru/rent/commercial/262	750455/	https://www.cian.ru/rent/commercial/25	9852906/	https://www.cian.ru/rent/commercial/26	62534651/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-		35 000		36 633		35 001		38 000
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	-8,0%	Предложение	-8,0%	Предложение	-8,0%	Предложение	
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	
10	Период предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	0,0%	Сентябрь 2021	0,0%	Сентябрь 2021	0,0%	Сентябрь 2021	0,0%
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, М ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Иосква, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 22С1	0,0%	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Средний Каретный пер., 7	0,0%	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер., 33	0,0%	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Малый Каретный пер., 8	
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	5,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	5,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	5,0%	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	10,0%
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%	Хорошая	
14	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 335,0	-3,0%	950,0	-6,9%	805,0	-8,8%	2 013,0	
15	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	-10,0%	Стихийная парковка	0,0%	Организованная парковка	-10,0%	Организованная парковка	
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	-,
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%
18	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	0,0%	Среднее состояние	0,0%	Среднее состояние	0,0%	Среднее состояние	0,0%
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-		26,0%		19,9%		31,8%		30,0%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-		3,85		5,02		3,15		3,33
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответ	СТВИЯ		25,09%		32,72%		20,50%		21,69%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб			29 529		32 944	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	27 762		35 312
Средн	взвешенная величина рыночной арендной ставки, с уч	етом НДС, руб./кв. м/год	·				·		·	31 539

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»



#### 5.8.2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

Таблица 5.8. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

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

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

#### 5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

Таблица 5.9. Усредненные значения величины операционных расходов

Показатель	Среднее	Доверительный и	нтервал
Операционные расходы для высококлассных офисов (Офисы классов A, B)	18,8%	17,7%	19,8%

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



#### 5.8.4. Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 5.10. Диапазоны коэффициента капитализации для г. Москвы

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

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

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

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

Таблица 5.11. Расчет стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	31 539
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	53 855 996
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,00%
Действительный валовой доход, руб./год	47 393 277
Поправка на операционные расходы	18,8%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	10 124 927
Чистый операционный доход, руб./год	37 268 350
Коэффициент капитализации	6,55%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.	568 982 435
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.	428 386 875
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.	356 989 063

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:

356 989 063 (Триста пятьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч шестьдесят три) 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** =(Па**ij**)1/n, где а**ij** важность критерия (индекса).
- 3. Полученные веса нормируются:  $\mathbf{W}$   $\mathbf{ij} = \mathbf{W}$   $\mathbf{ij}$  /  $\mathbf{W}$ .

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

		Согласова	ние результа	тов		
1 - равное влияние параме	тров			-		
3 - умеренное превосходст	во влияни	я на стоимость одно	го параметра	по сравнению с	другим	
5 - существенное превосхо	дство влия	яния на стоимость о	дного парамет	ра по сравнени	ію с другим	
7 - значительное превосхо	дство влия	ния на стоимость о	дного парамет	ра по сравнени	ю с другим	
2, 4, 6 - соответствующие и	промежутс	чные значения				
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить д	ействител	ьные намерения пот	генциального і	инвестора и про	одавца	
Б. Тип, качество, обширно		·				
В. Способность параметров						
Г. Способность учитывать с			•	щие на его сто	имость	
Матрица сравнения и зн	_	риоритетов крите				
	Α .	Б	В	Г	Вес крит	
<u>A</u>	1	3	3	2	2,06	0,463
<u>5</u>	1/3	1 /2	3	1	1,00	0,225
<u>B</u>	1/3	1/3	1 (2	2	0,69	0,154
<u> </u>	1/2	1	1/2	1	0,71	0,159
Сумма	A D				4,45	1
Критерий		ожность отразить	ь деиствителі	ьные намерен	ия потенциал	<b>І</b> ЬНОГО
Подходы оценки		<b>ора и продавца</b> ельный подход	Доходны	й полуол	Вос полуо	да по критерию
Сравнительный подход	<u>Сравнин</u>	сльный подход	<u>доходны</u> 3	и подход	1,73	<u> 0,75</u>
Доходный подход	1/3		<u></u>		0,58	0,25
Сумма	1/3				2,5	1
Критерий	Б. Тип.	качество, обширн	ость данных	. на основе к		пится анализ
Подходы оценки		ельный подход	Доходны			да по критерию
Сравнительный подход	1	олини подлод	3	едлед	1,73	0,75
Доходный подход	1/3		1		0,58	0,25
Сумма					2,5	1
	В. Спос	обность параметр	ов использу	емых методов	•	онъюнктурные
Критерий	колеба		-		•	
Подходы оценки	Сравнит	ельный подход	Доходный подход Вес подхода по кр		да по критерию	
Сравнительный подход	1		2		1,41	0,67
Доходный подход	1/2		1		0,71	0,33
Сумма					2	1



		Согласова	ние результат	ОВ		
Критерий	Г. Способн его стоим	ость учитыват ость	ь специфичес	кие особенно	сти объекта	, влияющие на
Подходы оценки	Сравнительный подход Доходный подход		подход	Вес подхода по критерию		
Сравнительный подход	1		1		1	0,5
Доходный подход	1		1		1	0,5
Сумма					2	1
Определение итоговой	величины в	есовых коэффі	ициентов			
-	Α	Б	В	Γ	——Итоговый вес подхода	
Веса критериев	0,463	0,225	0,154	0,159		
Сравнительный подход	0,75	0,75	0,67	0,50	70%	
	0,25	0,25	0,33	0,50	30%	
Сумма	•	•	•	•	100%	

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

# 6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительным подходом без учета НДС	429 454 922	0,7	300 618 445
Доходным подходом без учета НДС	356 989 063	0,3	107 096 719
Итоговая рыночная стоимость Объекта оце	407 715 164		

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

407 715 164 (Четыреста семь миллионов семьсот пятнадцать тысяч сто шестьдесят четыре) руб.



### РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной 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 отчётности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утверждённый приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».



### РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

#### Данные, предоставленные Заказчиком:

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

#### Нормативные акты:

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

#### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- MCO 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 отчётности (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-485-21 ОТ 01.09.2021

# **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**





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

#### Доверенность № П1-21

г. Москва 11.01.2021 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора 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 ордеры 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, счетафактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
- 5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

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

Изложенное и образец подписи доверенного лица

удостоверяю.

Генеральный директор 000 «Апхилл» Сёмин Алексей Александрович





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

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

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

инн 7728178835

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

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценцик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №024-073-005899/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"(073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по adpecy: 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 2020 г. по «02» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:  - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;  - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
дополнительные условия:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol> <li>Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора.</li> <li>Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2020 г.</li> </ol>

Страховщик:

000 «Абсолют Страхование»

Руководитель дирекции

Гришин Д.Н.

М.П.

Действующий на основании

Доверенности №358/19 om 28.04.2019 г.

ABCOTIL.

Страхователь:

000 "АПХИЛЛ"

Генеральный директор

Сёмин А.А.

Действующий на основании Устава

OHCANTHHIGBAS IPYRIA





www.fsosro.ru 109147, Москва, а/я 176 info@fsosro.ru +7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

# о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

# Вусов Александр Владимирович

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

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2021 г.

Президентоз

Фелерация

М.П. Специалитов

Опении в предоставать предо

М.А. Скатов

000438

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017





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

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 006320-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества» действием по 26.03.2021, продлен до 26.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 006319-1 от 26.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действием по 26.03.2021, продлен до 26.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 010037-3 от 12.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса» действием по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» августа 2021г. Дата составления выписки «03» августа 2021г.

Презилент

федерация пециалистов Оценциков»

Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017





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

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"(073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети

Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Вусов Александр Владимирович паспорт серии 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения 772-083, дата рождения 15.01.1986 г.				
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 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 «ОЗ» октября 2020 г. по «О2» октября 2021 г.				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с р ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возника вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оц (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:	<ol> <li>Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора.</li> <li>Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2020 г.</li> </ol>				

Страховщик

Страховщик Страхование»

Руководитель дирекции

Тришин Д.Н.

Действующий на основании

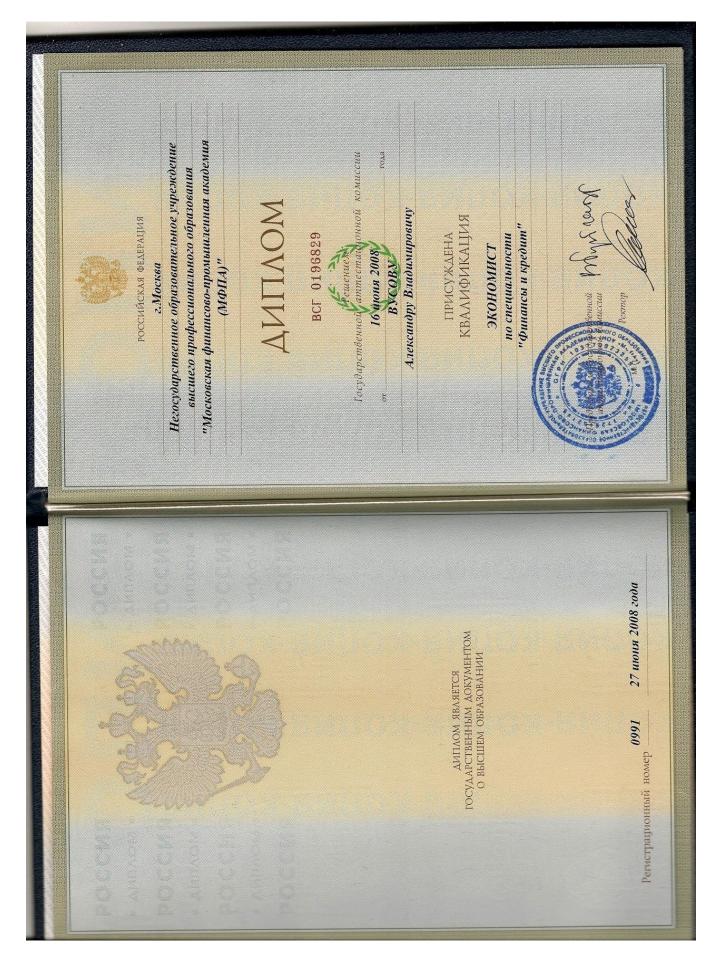
Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г.

Страхователь:

Вусов Александр Владимирович

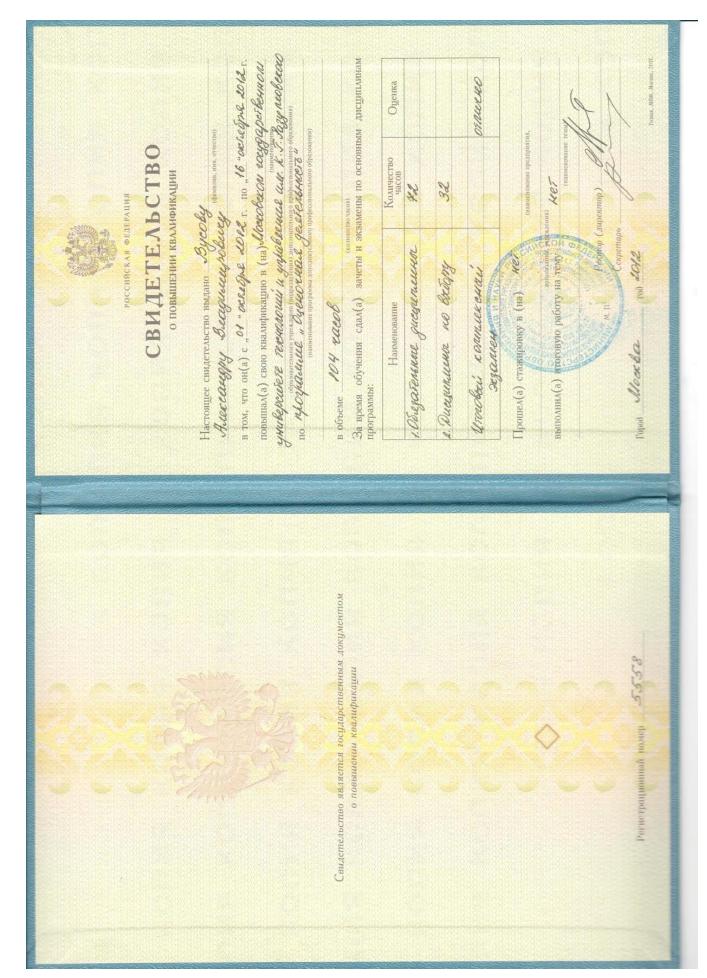
Вусов А.В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович 15 января 1986 года Дата рождения Предыдущий документ об образовании г. Москва аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году Негосударственное образовательное учреждение Вступительные испытания прошел высшего профессионального Поступил(а) в образования «Московская 2003 году в Московский международный институт эконометрики, финансово-промышленная информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) академия (МФПА)» Завершил (а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная приложение форма) к ДИПЛОМУ N₂ BCΓ 0196829 Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность 0991 Финансы и кредит (регистрационный помер) Специализация Оценка собственности 27 июня 2008 года Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично (дата выдачи) Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично Решением Государственной аттестационной комиссии 16 июня 2008 OT года Практика: присуждена Производствениая практика, 4 недели, зачтено Квалификация Преддипломная практика, 8 недель, зачтено ЭКОНОМИСТ Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично Выполнение и защита выпускной квалификационной работы Ректор на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично Декан Данный диплом дает право профессиональной деятельности Секретари в соответствии с уровнем образования и квалификацией. Продохжение см. на обороте Документ содержит количество листов; Aucm №1











ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-485-21 ОТ 01.09.2021

# ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





BX.M 300

0 9 NIOH 2015

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕСТРА ПО МОСКВЕ)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.26 Десква

#### 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

Вид права: Общая долевая собственность

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

инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

(nofini

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

59/20/10-524

Государственный регистратор

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 AC 366388



зарегистрировано:



# 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

# <sup>Н2</sup> ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата	14.05.2015 г.		

На	осн	овании з	апроса от 14.05.20	15 г., по	ступи	вше	го на рассмот	рение 14.05.	201:	5 г. соо	бш	аем.
ЧТО	В	Едином	государственном	реестре	прав	на	недвижимое	имущество	и	слелок	c	ним

56/264/2015-358

Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый (или условный) 77:01:0001002:1017 номер объекта: наименование объекта: Здание назначение объекта: Нежилое площадь объекта: 1707.6 кв.м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1 состав: Правообладатель 2.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд (правообладатели): "Экорент" Вид, номер и дата 3.1. Долевая собственность 77-77-11/159/2010-524 от государственной регистрации 15.11.2010 права: Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид: Доверительное управление дата государственной 05.05.2015 регистрации:



	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				
	оговоры участия в долевом роительстве:	не зарегистрировано				
6. П	равопритязания:	отсутствуют				
	иявленные в судебном порядке рава требования:	данные отсутствуют				
го	тметка о возражении в ношении зарегистрированного рава:	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.

A 007393



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

Ontouthing MHR:

Костина И.А

фамилия, инициалы)

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



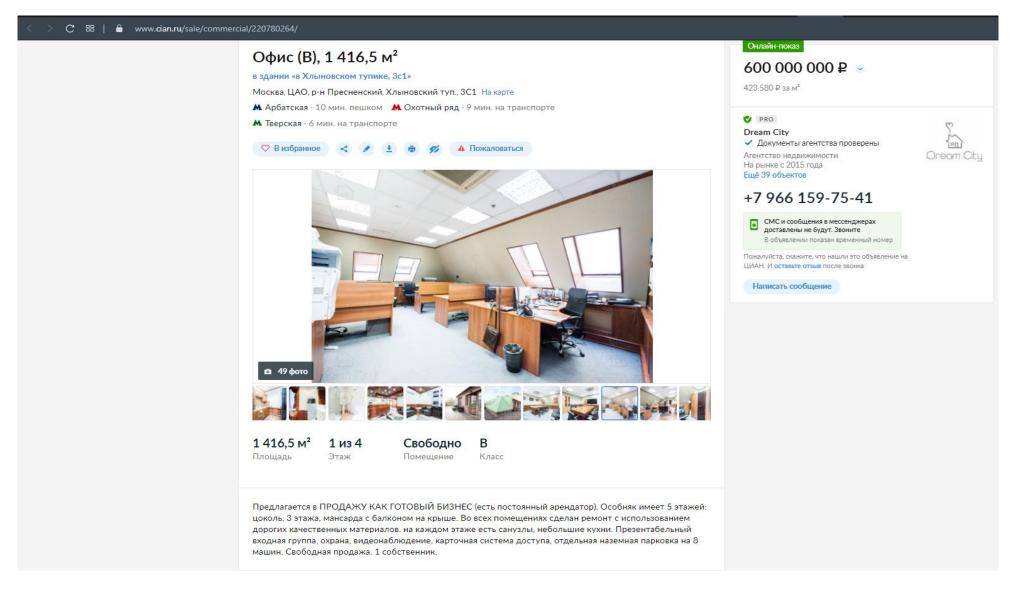
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-485-21 ОТ 01.09.2021

# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ



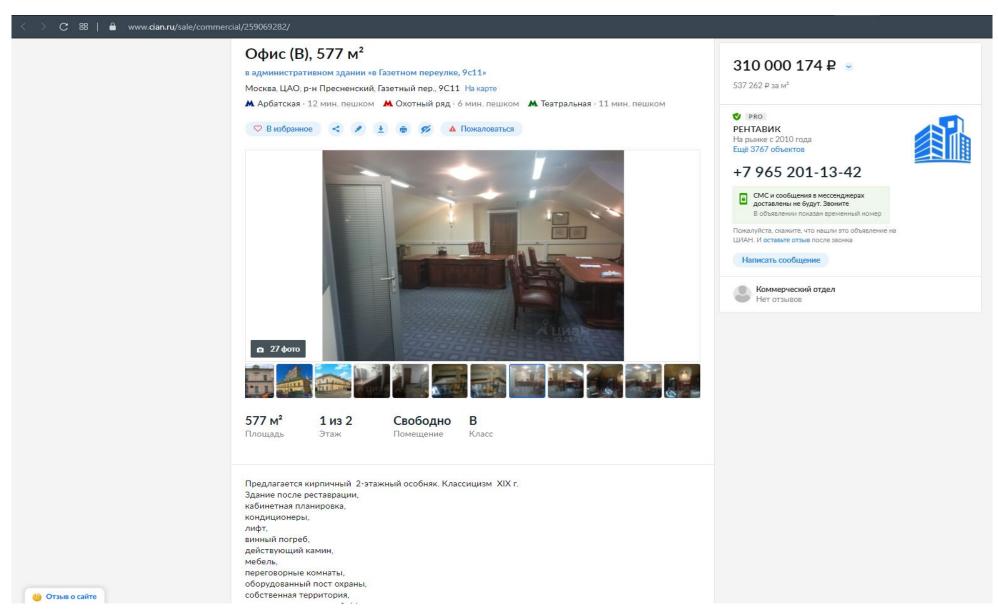
# Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

## Объект-аналог №1.



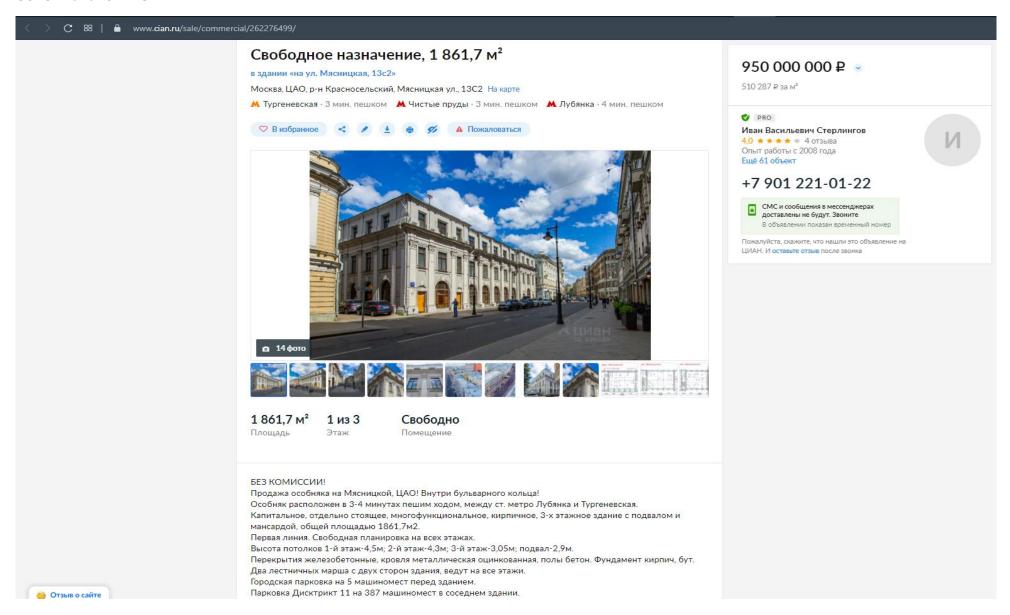


# Объект-аналог №2.



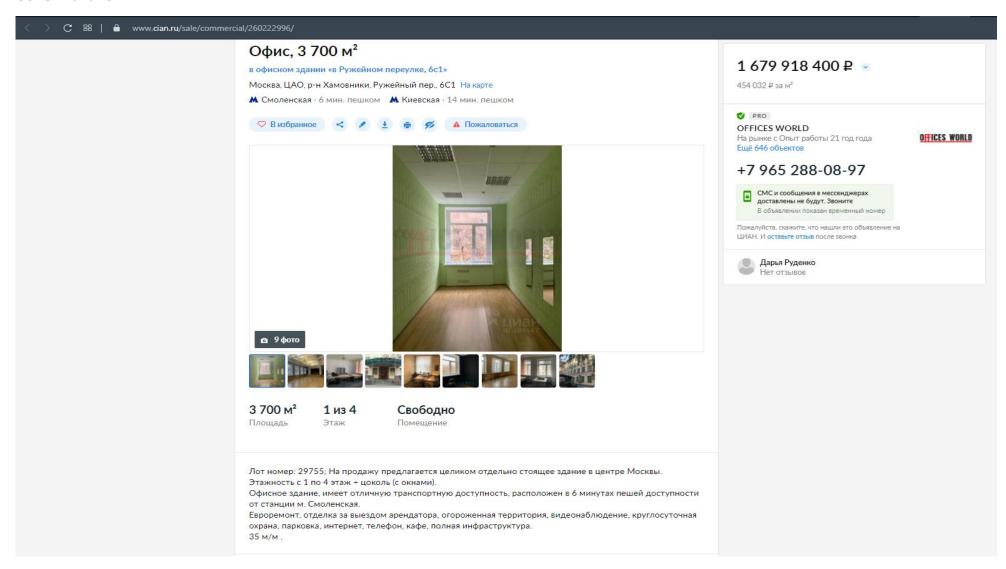


## Объект-аналог №3.





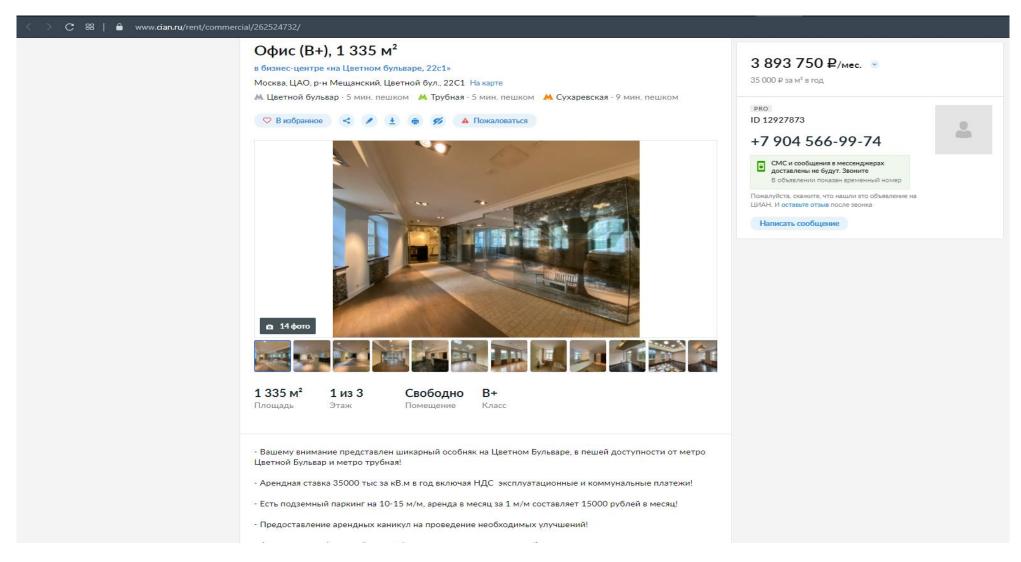
## Объект-аналог №4.





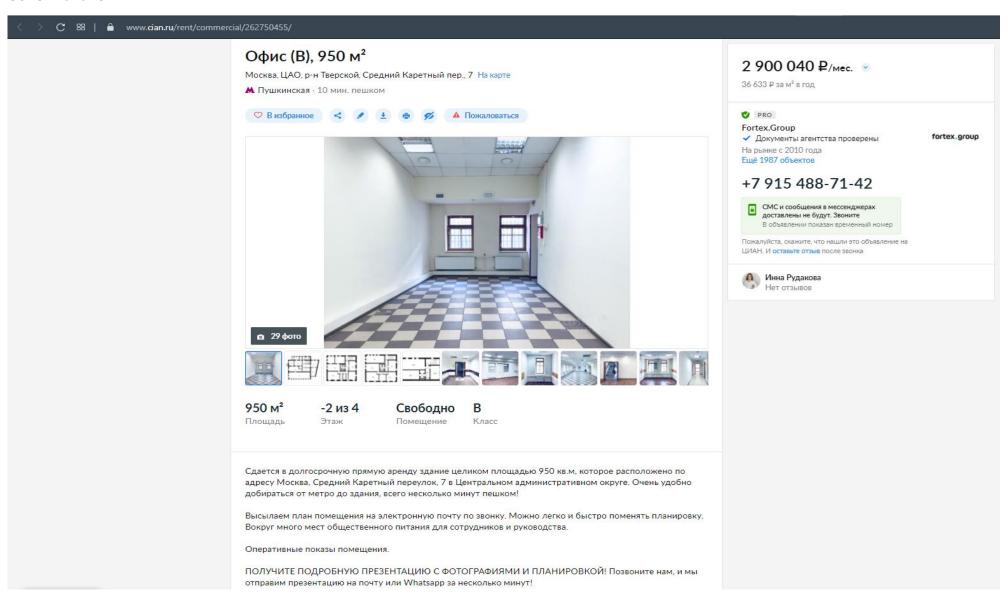
# Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

### Объект-аналог №1.



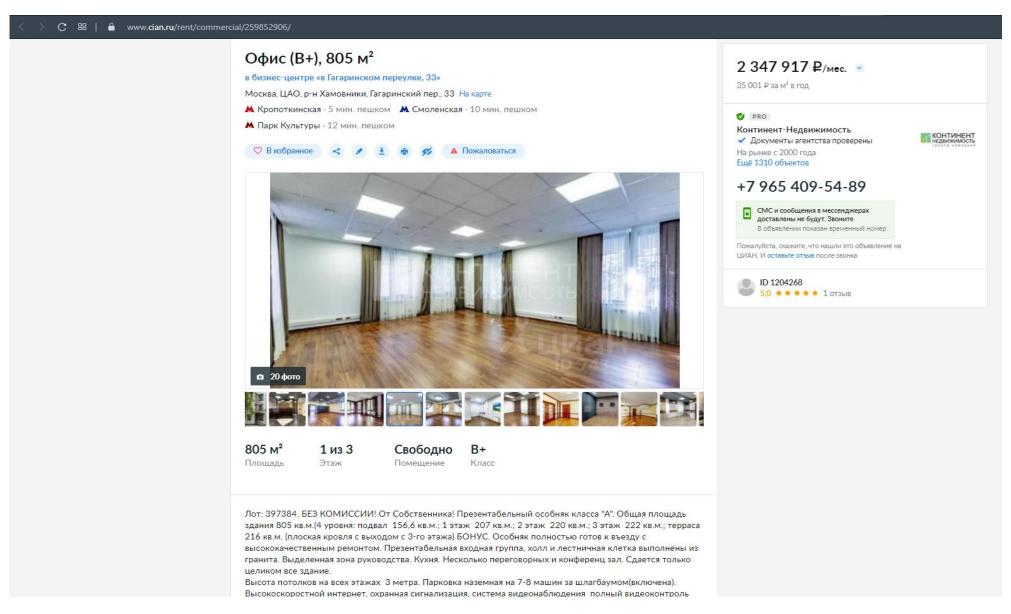


## Объект-аналог №2.





# Объект-аналог №3.





## Объект-аналог №4.

