

ОТЧЕТ № АБ-035-23 ОТ 16.02.2023 Г.

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	10
3.4. Расположение Объекта оценки	11
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
3.6. Фотографии Объекта оценки	17
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	23
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	23
4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции	23
4.1.2. Анализ политической ситуации по итогам 2022 г.	23
4.1.3. О текущей ситуации в Российской экономике	24
4.1.4. Доходы населения	26
4.1.5. Динамика промышленного производства	26
4.1.6. Инфляция	28
4.1.7. Основные выводы	29
4.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы на 01.11.2022 г.	29
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 4 квартала 2022 г.	31
4.4.1. Общая ситуация на рынке	31
4.4.2. Предложение	31
4.4.3. Вакантность	34
4.4.4. Субаренда	34
4.4.5. Спрос	34
4.4.6. Гибкие офисы	36
4.4.7. Коммерческие условия	36
4.4.8. Прогноз	38
4.5. Итоги для вывода	38
4.6. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы за 3 квартал 2022 г. (класса С)	38
4.6.1. Основные показатели	38
4.6.2. Ставки аренды	38
4.6.3. Ставки аренды	39
4.6.4. Цена продажи	39
4.7. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	40
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	42
5.1. Понятие справедливой стоимости	42
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	42
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	43
5.3.1. Затратный подход	43
5.3.2. Сравнительный подход	45
5.3.3. Доходный подход	48
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	48
5.5. Этапы проведения оценки	50
5.6. Выбор подходов к оценке	50
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	52

5.7.1. Выбор аналогов	52
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	52
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	54
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	57
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	60
5.8.1. Определение потенциального валового дохода.....	60
5.8.2. Определение действительного валового дохода.....	64
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	64
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	65
5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода.....	66
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	67
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	69
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	70
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
Вид стоимости:	Справедливая
Предпосылки стоимости:	Справедливая стоимость: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки «16» февраля 2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	«16» февраля 2023 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «16» февраля 2023 г.
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Отсутствует
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	См. Раздел 2
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе 2 экз. В форме электронного документа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)» от 14.04.2022 г.;
	2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» от 14.04.2022 г.;
	3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» от 14.04.2022 г.;
	4. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» от 14.04.2022 г.;
	5. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» от 14.04.2022 г.;
	6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.
	7. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»
	8. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»
	9. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»
	10. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №I-III, V-7, обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО». МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1B
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1B
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Сертификат к Договору № 35/22/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от «28» сентября 2022 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2022 г. по «02» октября 2023 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Свидетельство СРО «СФСО», Выписка из реестра членов СРО «СФСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Сертификат к Договору № 31/22/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от «28» сентября 2022 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2022 г. по «02» октября 2023 г. Страховая сумма: 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:	13 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» (ОГРН: 1027706025885, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 30.12.2002 г.) ИНН: 7706285907, КПП: 770601001
Место нахождения Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Почтовый адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 30101810600000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра
Дата составления Отчета:	«16» февраля 2023 г.
Основание для проведения оценки:	- Договор № 9 от «14» сентября 2017 г. между ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» и ООО «Апхилл». - Дополнительное соглашение №12 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» февраля 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Определение справедливой стоимости имущества для целей составления отчетности ЗПИФ рентный «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 20%:	415 727 059 (Четыреста пятнадцать миллионов семьсот двадцать семь тысяч пятьдесят девять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%:	362 868 761 (Триста шестьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят один) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 20%:	389 297 910 (Триста восемьдесят девять миллионов двести девяносто семь тысяч девятьсот десять) руб.

А. В. Вусов

Оценщик



Ю. Ю. Калуженин

**Руководитель проектов
ООО «Апхилл»**



РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.
2	Технические характеристики	▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.
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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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

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

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

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

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

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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный² — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки³

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

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

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

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

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

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

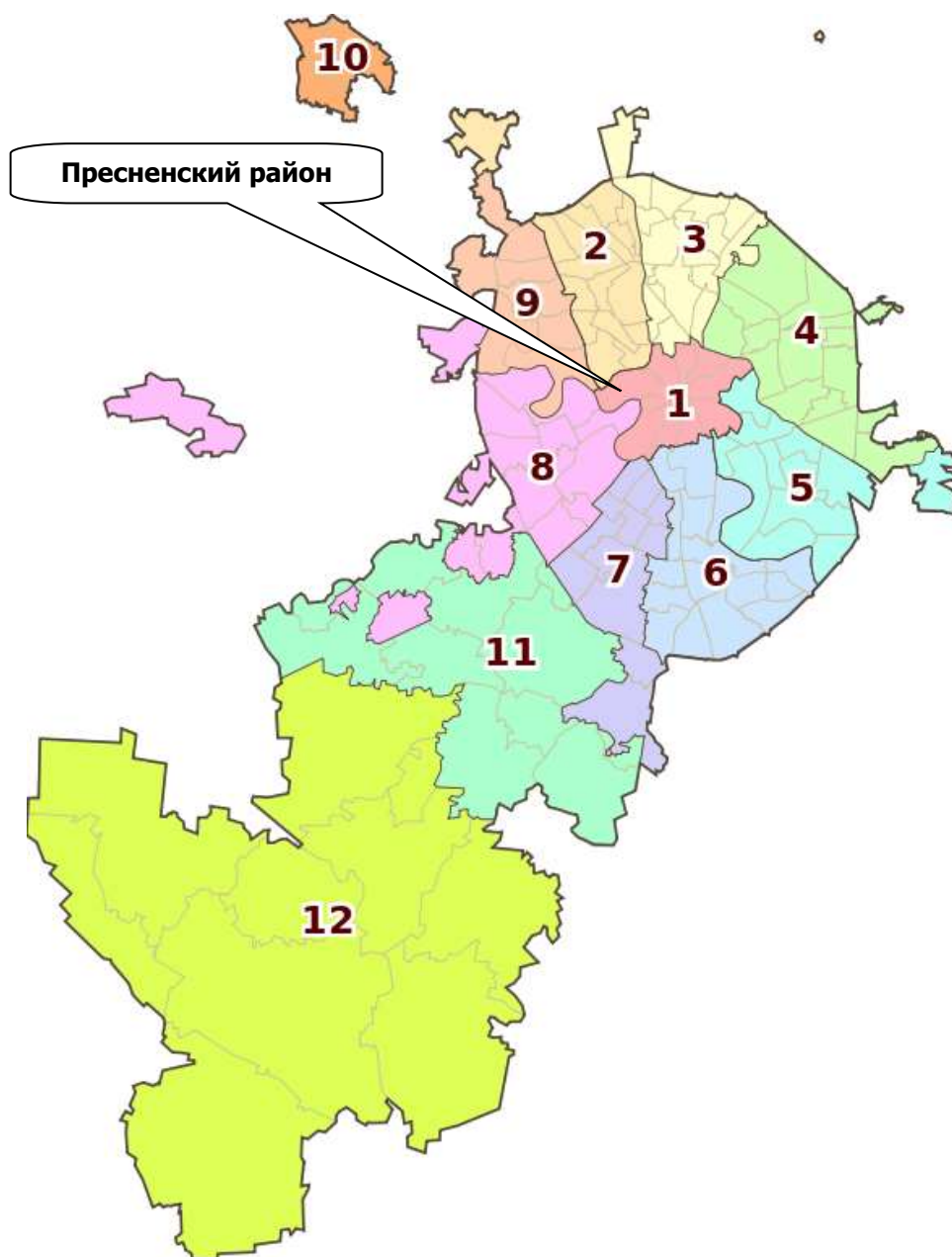
³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

Наиболее крупные предприятия района:

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

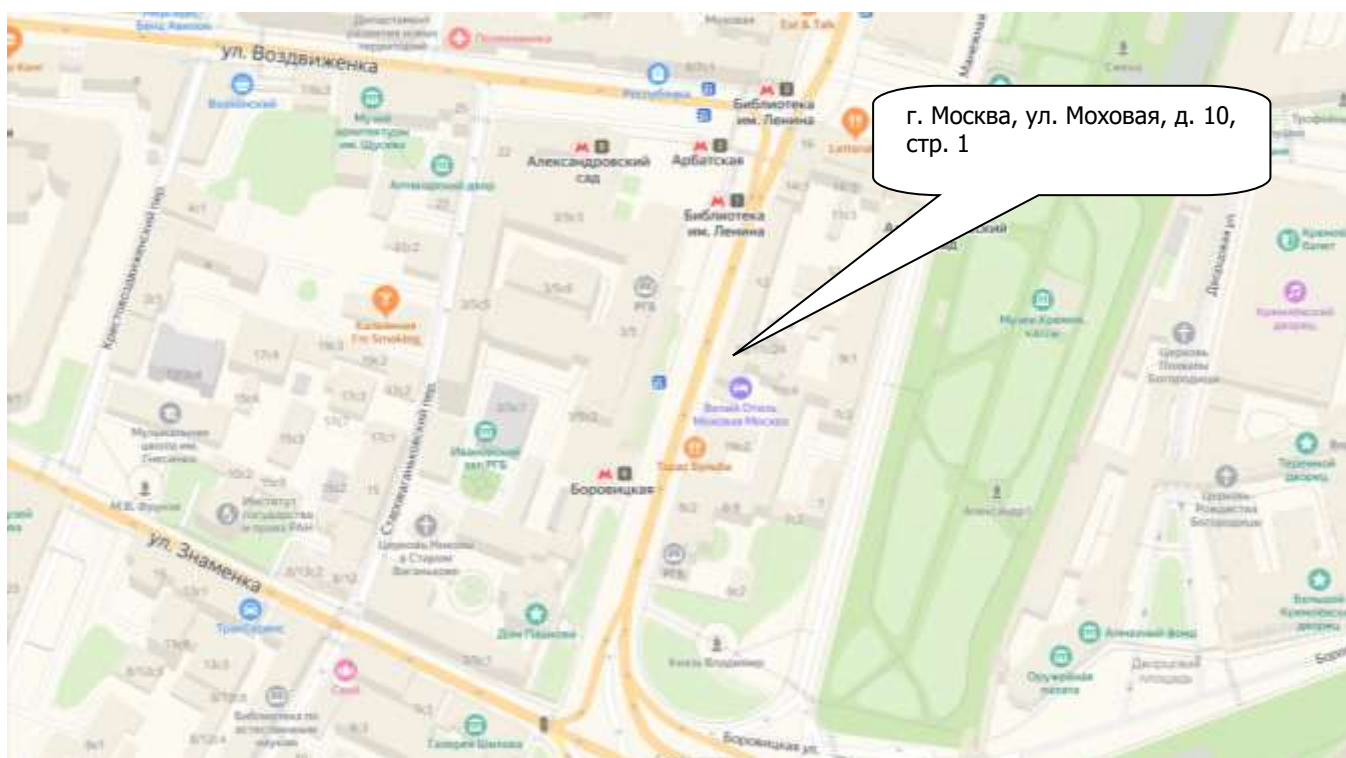
Площадь района - 11,2 кв. км. На южной границе района на протяжении 5 км протекает р. Москва. На территории района проходит Садовое кольцо общей протяженностью 1,8 км. На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15% жилых строений в нем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

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

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

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы


Источник: www.yandex.ru/maps/

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

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

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно дополнительному соглашению № 12 к договору № 9 от 14 сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющие собой нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.

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

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
Общая площадь, кв. м	1 707,6
Вид права	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Правоустанавливающие документы ⁴	- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; - Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источник: данные Заказчика

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

Таблица 3.4. Технические характеристики на Объект оценки

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

⁴ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

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

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



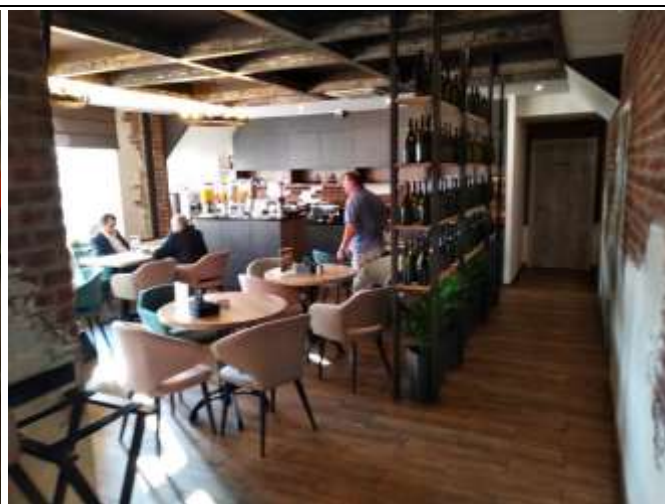
Фотография 3.5. Внутренние помещения



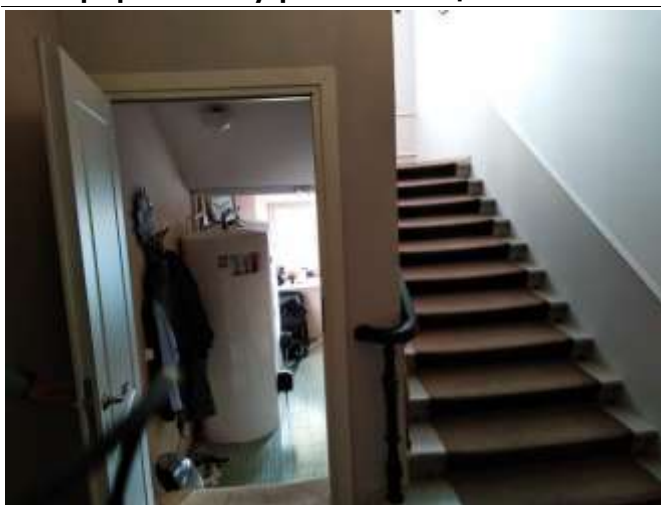
Фотография 3.6. Внутренние помещения



Фотография 3.7. Внутренние помещения



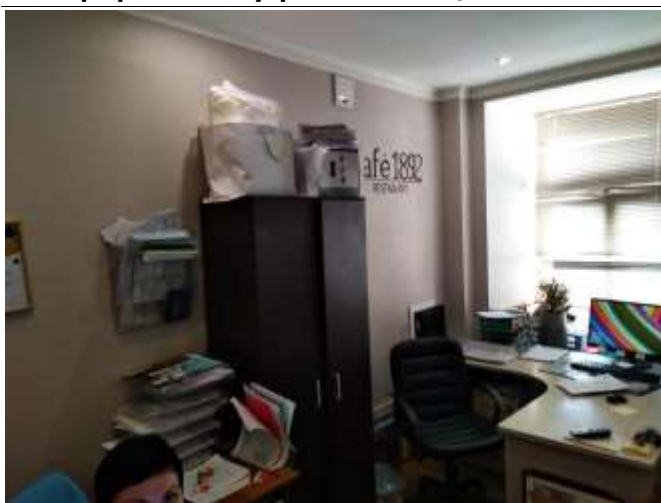
Фотография 3.8. Внутренние помещения



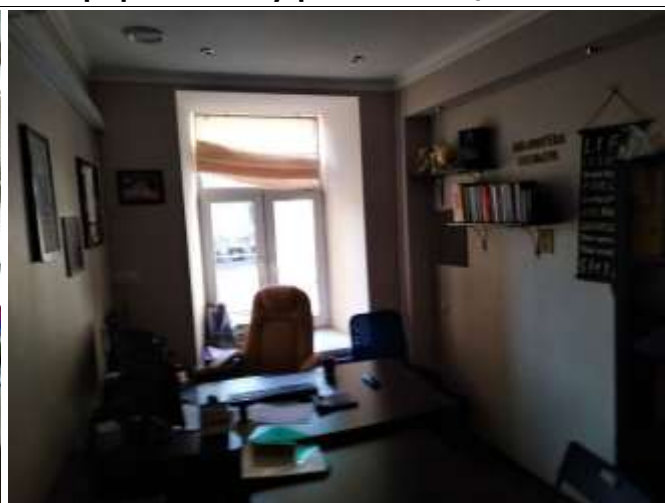
Фотография 3.9. Внутренние помещения



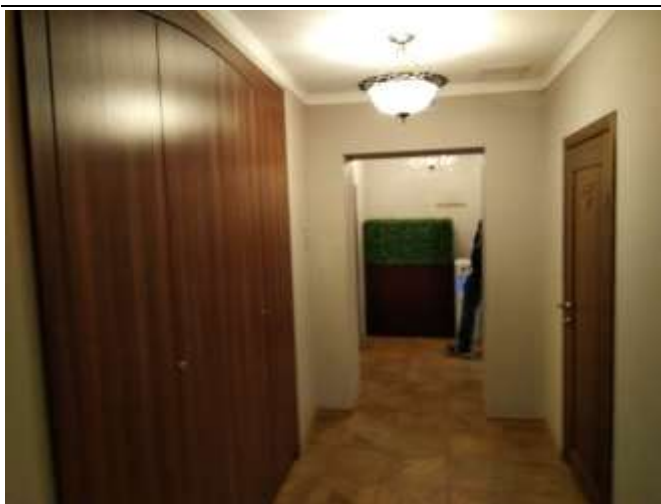
Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



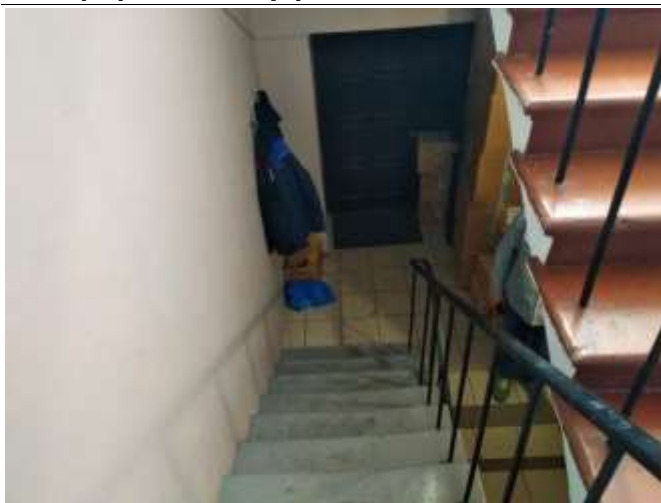
Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



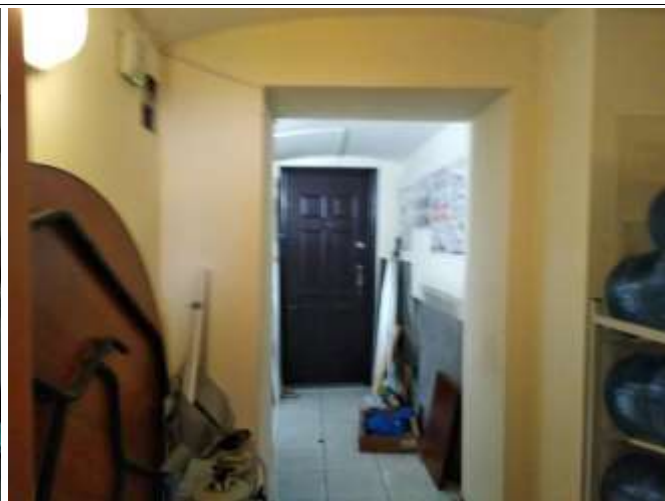
Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



Фотография 3.19. Внутренние помещения



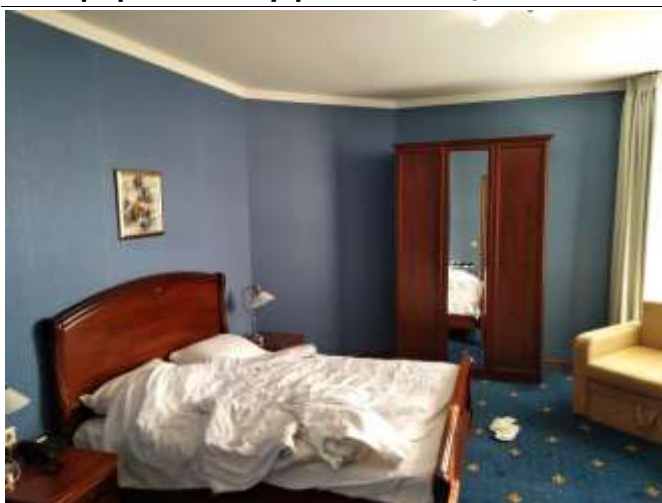
Фотография 3.20. Внутренние помещения



Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



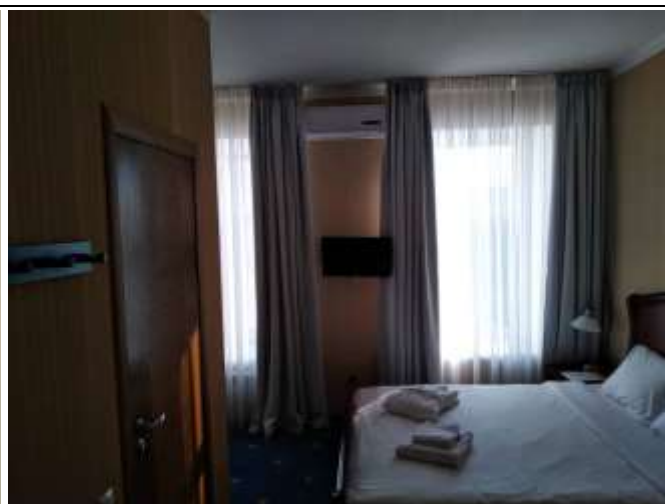
Фотография 3.23. Внутренние помещения



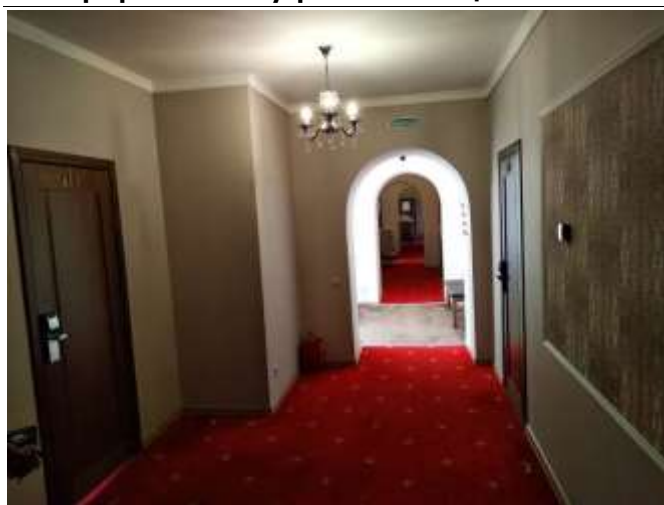
Фотография 3.24. Внутренние помещения



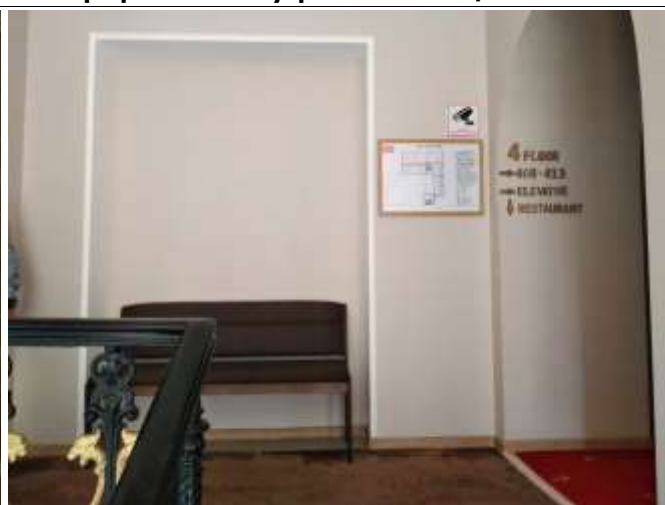
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



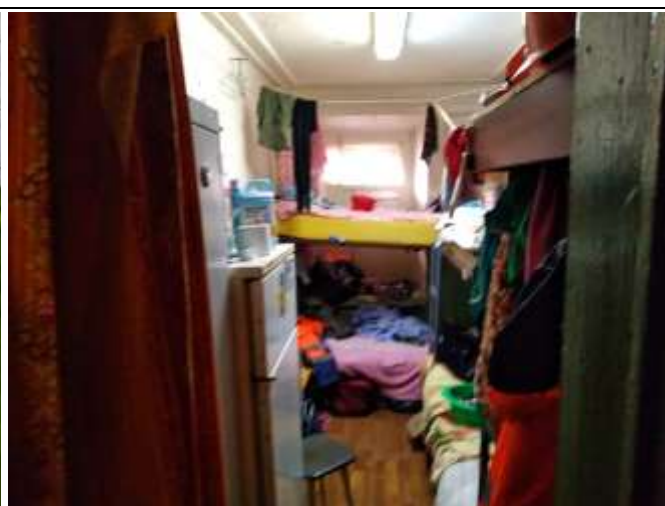
Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции⁵

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

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

4.1.2. Анализ политической ситуации по итогам 2022 г.⁶

Уходящий год был насыщен событиями поистине исторического масштаба и стал для внешней политики России без преувеличения поворотным, пройдя под знаком формирования новой международной реальности.

К началу года спровоцированная блоком НАТО милитаризация на западных рубежах России подошла к опасной черте. После отказа «коллективного Запада» всерьез рассмотреть российские предложения о гарантиях безопасности стало окончательно ясно, что политико-дипломатические усилия, направленные на обеспечение безопасности России и русских людей, будут и далее высокомерно отвергаться. Точно так же, как ранее западные страны во главе с США уходили от реального взаимодействия по выполнению минского «Комплекса мер» и закрывали глаза на террор киевского режима против мирных жителей Донбасса, не принявших кровавый переворот на Майдане.

В целях нейтрализации угроз безопасности, достигших неприемлемого уровня, руководство Российской Федерации пошло на непростые, но необходимые шаги. Признание независимости Донецкой и Луганской народных республик, начало Специальной военной операции (СВО) в соответствии со ст.51 Устава ООН, проведение референдумов в ДНР, ЛНР, а также на освобождённых территориях Запорожской и Херсонской областей с последующим принятием их в состав Российской Федерации – эти события, как и возвращение «в родную гавань» Крыма в 2014 году, навсегда останутся вехами отечественной истории. Одновременно они подвели черту под 30-летним периодом честных попыток России выстроить равноправное взаимодействие с «коллективным Западом».

На заседании Высшего евразийского экономического совета (ВЕЭС) на уровне глав государств 9 декабря в Бишкеке отмечено сохранение макроэкономической стабильности в странах ЕАЭС, зафиксирован рост взаимной торговли (за 9 месяцев с.г. на 12% к аналогичному периоду прошлого года), инвестиций (на 6,6%), производства сельского хозяйства (на 5,4%) и промышленности (на 0,3%). Утверждены новые направления международной деятельности ЕАЭС на 2023 г., предусматривающие активизацию взаимодействия с традиционными торгово-экономическими партнёрами Союза, а также по новым

⁵ Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

⁶ <https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2022-goda-v-rossii/>
https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1846036/

перспективным направлениям. Обсуждались также предложения о проведении в ближайшее время объединённого саммита ЕАЭС, ШОС и БРИКС, а также создании криптовалюты Союза.

Продолжали конструктивное взаимодействие со странами-экспортёрами нефти в рамках «ОПЕК плюс». На состоявшейся 5 октября 33-й Министерской встрече достигнуты договорённости о продлении действия Декларации о сотрудничестве стран ОПЕК и государств, не входящих в эту организацию, до 31 декабря 2023 г. Были приняты решения о снижении добычи нефти на 2 млн баррелей в сутки, начиная с ноября.

В 2022 году на Россию было наложено беспрецедентное количество санкций. В текущем году их введено 9 пакетов, а общее количество намного превысило 10000. До 24 февраля 2022 года на Россию уже было наложено 2695 санкций, после — их количество увеличилось еще более чем на 8550. Данные могут быть устаревшими, поскольку периодически прибавляются новые ограничения.

В 2022 году экономика России вошла в фазу экономического спада или рецессии. Спад ВВП по итогам года составит 2,5-3% по разным прогнозам. Это довольно существенно, с учетом инфляции, но в разы меньше, чем значилось в первых прогнозах, данных в марте-апреле 2022 года (тогда ожидали спада на 10-12% и более, такие оценки давали не только зарубежные аналитики, но и российские финансовые ведомства).

Поддержать экономику смогли заметно выросшие цены на сырье при несильно снизившихся и сохраняющихся какое-то время объемах продаж.

Согласно всем прогнозам, в 2023 году фаза экономического спада продолжится, динамика ВВП также будет негативной.

В 2022 году можно выделить несколько значимых трендов российской экономики.

Основным трендом можно назвать переориентацию торговли с «недружественных» на нейтральные страны. Главными торговыми партнерами России в 2022 году стали Китай, Индия и Турция. Основные потоки сырьевого экспорта Россия старается перенаправить, прежде всего, в Китай и Индию, поскольку только эти страны способны хотя бы частично заместить потерянные в западном направлении объемы. Импорт же наращивается, преимущественно, из Китая и Турции.

В 2022 году наблюдалась аномально высокая волатильность курса рубля.

Начав год с отметки 74,65 к доллару, в конце февраля — начале марта рубль начал резко слабеть и достиг значения на Мосбирже выше 121 за доллар. В это же время на фьючерсе и в банках доллары продавали на 20-30 рублей дороже.

Затем, после резкого поднятия ключевой ставки и введения ряда сильных валютных ограничений

со стороны Центробанка, рубль начал так же резко укрепляться, к концу апреля достиг прежних уровней, а затем продолжил еще более сильное укрепление.

Банк России начал 2022 год с ключевой ставкой на уровне 8,5%. Затем 28 февраля на внеплановом заседании ставка была резко поднята до 20%. Это позволило сбить инфляцию и сдержать обвал курса рубля. Уже с апреля ставка начала планомерно понижаться, последний раз она была понижена до 7,5% в сентябре, далее 2 заседания подряд ЦБ оставлял ее без изменений. Таким образом, на конец года ключевая ставка оказалась несколько ниже, чем на начало, но инфляция при этом выше.

4.1.3. О текущей ситуации в Российской экономике⁷

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало — середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики — с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/file/751f02456801b52b9016d1a683a27d83/2023_02_08.pdf

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

Таблица 4.1. Показатели деловой активности (экономическая активность)

Показатели	2022	4 кв. 2022	дек. 2022	3 кв. 2022	сен. 2022	2 кв. 2022	2021
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	12,7	13,6	8,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,2	2,8	3,5	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-9,4	-10,2	-9,8	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-22,4	-22,1	-15,2	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	1,3	1,1	0,0	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	2,7	4,1	-2,1	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,4	-7,1	-3,1	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	4,1	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,2	-3,1	-2,6	6,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	0,8	-2,5	-2,6	0,1	-1,7	-1,1	4,2
<i>Обрабатывающие производства</i>	-1,3	-3,4	5,7	-1,8	-3,9	-3,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	14,4	13,7	16,9	8,4

Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.4. Доходы населения⁸

По итогам 2022 года доходы населения упали на 1%, отчитался Росстат. На фоне кризиса они снижались три квартала подряд, но годовую динамику поддержал рост доходов в четвертом квартале на 0,9%

В 2022 году реальные располагаемые доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на инфляцию) снизились на 1% по сравнению с 2021 годом. Об этом говорится в докладе Росстата «Социально-экономическое положение России». По итогам досанкционного 2021 года доходы показали максимальный за восемь лет рост — на 3,2%.

Санкционный кризис 2022 года сделал динамику реальных располагаемых доходов нисходящей. На протяжении первых трех кварталов показатель падал в годовом выражении. В частности, в третьем квартале падение было самым большим и составило 3,1%, по уточненным данным Росстата (в ранее озвученной ведомством оценке значилось 3,4%). Однако по итогам четвертого квартала доходы развернулись к росту (плюс 0,9% по отношению к тому же кварталу 2021 года).

В результате годовой показатель оказался лучше, чем прогнозировалось Министерством экономического развития (минус 2,2%) в сентябрьском макропрогнозе, легшем в основу федерального бюджета 2023 года. Это стало еще одним показателем официальной статистики, по которому реальность превзошла изначально пессимистические ожидания (после, например, инвестиций в основной капитал, которые выросли в реальном выражении на 5,9% за девять месяцев 2022 года, а за весь год, по оценке Bloomberg Economics, — на 6%).

Реальный размер назначенных пенсий по итогам 2022 года снизился на 0,9% без учета единовременных выплат пенсионерам (в сентябре 2021 года им выплатили по 10 тыс. руб.) и на 3,8% — с учетом.

Годовой динамики по реальной заработной плате пока нет. По имеющимся данным за январь—ноябрь показатель упал на 1,1% по сравнению с тем же периодом 2021 года. В номинальном выражении зарплаты выросли. Среднемесячная начисленная заработная плата работников в январе—ноябре 2022 года составила 61 985 руб., что больше на 12,7% к тому же периоду 2021 года. Такой рост объясняется тем, что работодатели индексировали сотрудникам зарплаты с учетом высокой инфляции (11,9% по итогам года), что частично компенсировало падение реальных зарплат.

4.1.5. Динамика промышленного производства⁹

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики — с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

⁸ <https://www.rbc.ru/newspaper/2023/02/09/63e3aab79a7947b6ad7f53b9>

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/7c5bbc232751c13c9a0af1685073009d/2023_02_01.pdf

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA).

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре).

Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре.

Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.

В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее.

Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне прошлого года (+0,0% г/г).

Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г соответственно.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA).

В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г (в конце года околонулевая динамика). Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%).

Таблица 4.2. Показатели промышленного производства в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	сен.22	июн.22	мар.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-4,3	-3,1	-2,5	2,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,6	-1,7	1,5	6,7	4,2
Обрабатывающие производства	-3,1	-5,7	-2,4	-4,8	-0,7	7,4
пищевая промышленность	0,5	1,1	2,0	-0,3	-0,9	4,6
легкая промышленность	-2	-0,5	-1,7	-6,3	-0,2	11,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-12,2	-6,3	-5,3	1,7	10,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	1,1	-0,1	-0,7	-5,1	3,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-10,3	-4,2	1,5	7,7	9,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	0	-1,7	-0,4	1,3	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,2	-7,5	-15,6	9	12,6

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.6. Инфляция¹⁰

Инфляция по итогам 2022 года в России составила 11,94% после 8,39% в 2021 году, следует из данных Росстата. Годовая инфляция в декабре замедлилась до 11,94% с 11,98% в ноябре.

Инфляция в 2022 году стала максимальной с 2015 года, когда она составляла 12,9%, сообщает «Интерфакс». В 2016 году рост цен был на уровне 5,4%, в 2017 — минимальные за всю историю 2,5%, в 2018 году — 4,3%, в 2019 году — 3,0%, в 2020 году — 4,9%.

В декабре цены на плодоовощную продукцию в среднем увеличились на 5,8%, подешевели из продовольственных товаров сахар-песок — на 4,8%, гречневая крупа — на 4,1%, поваренная соль — на 0,6%.

Из непродовольственных товаров больше всего подорожало дизельное топливо — на 2,1%. Цены на автомобильный бензин практически не изменились, на газовое моторное топливо снизились на 1,3%.

Лекарственные препараты, не относящиеся к жизненно необходимым и важнейшим лекарственным препаратам (ЖНВЛП), стали дороже на 1,0%. На относящиеся к ЖНВЛП лекарственные препараты цены выросли на 0,7%.

Рост потребительских цен на 0,9% и более был отмечен в 43 российских субъектах. В Москве цены за месяц выросли на 0,7%, Санкт-Петербурге — на 0,6%, в наибольшей степени рост цен зафиксирован в Ненецком автономном округе в связи с удорожанием услуг (2,1%).

По подсчетам Минэкономки на основе еженедельных данных Росстата, на 9 января 2023 года инфляция замедлилась до 11,65% (12,19% на 26 декабря 2022 года). С 1 по 9 января инфляция составила 0,24% — это минимум роста в первую неделю года за пять лет, вызванный стабилизацией цен на промтовары и снижением цен на туристические услуги и авиабилеты. Минэкономки прогнозирует инфляцию в 5,5% в 2023 году.

Таблица 4.3. Динамика потребительских цен

	Вес, %	г/г	с начала месяца	20 - 26 дек	13 - 19 дек	на 26 дек. (с начала года)	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	12,19	0,85	0,12	0,02	12,01	0,37	0,82
Продовольственные товары	38,1	10,34	0,61	0,24	0,10	10,30	0,40	1,36
<i>без плодоовощной продукции</i>	33,5	11,70	-0,31	0,00	-0,07	11,61	-0,15	1,07
<i>плодоовощная продукция</i>	4,6	0,22	8,74	2,26	1,50	0,72	5,58	3,55
Непродовольственные товары	35,6	12,55	-0,02	-0,02	-0,03	12,62	0,06	0,64
<i>без бензина</i>	31,3	14,17	-0,02	-0,02	-0,03	14,25	0,06	0,61
<i>бензин автомобильный</i>	4,4	0,93	0,01	0,01	-0,01	0,90	0,10	0,85
Услуги (туристические и регулируемые)	13,3	19,56	6,67	0,50	-0,18	13,12	0,87	-0,95
Услуги	26,3	11,22	-	-	-	-	0,05	-

¹⁰ <https://www.kommersant.ru/doc/5771639>

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.7. Основные выводы

- После начала военной операции в Украине (24.02.2022 г.), против России и различных секторов ее экономики были введены санкции. Они также затронули промышленность, авиасообщение, торговлю сферой спорта и культуры и другие сферы.
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года.;
- В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г.;
- По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года.;
- Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.).;
- По итогам 2022 года доходы населения упали на 1%.;
- Инфляция по итогам 2022 года в России составила 11,94%.

4.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы на 01.11.2022 г.¹¹

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе-июне 2022 года – 21 531 человек. (Справочно: январь-июнь 2021 года миграционный прирост – 10 172 человека)

Миграционное снижение в январе-сентябре 2022 года – -29 657 человек. (Справочно: январь-сентябрь 2021 года миграционный прирост – 5 852 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за август-октябрь 2022 г. составила 7 211,9 тыс. человек, в их числе 7 049,7 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 162,1 тыс. человек (2,2%) 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 октября 2022 г. составила 52221 человек, из них 30499 человек имели статус безработного, из них 18462 человека получали пособие по безработице.

На конец октября 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

В октябре 2022 г. признано безработными 5118 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4 185 человек или в 1,8 раза). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 379 человек и составила 3761 человек.

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 январе-октябре 2022 г. по сравнению с январем-октябрем 2021 г. составил 108,9%, с сентябрем 2022 г. – 92,3%.

В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары – 99,9%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 100,2%.

¹¹ [https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1674469789&tld=ru&lang=ru&name=cb9b260e9c0bc11c6e6a6981c22ee426.pdf&text=\(mtuf.ru\)](https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1674469789&tld=ru&lang=ru&name=cb9b260e9c0bc11c6e6a6981c22ee426.pdf&text=(mtuf.ru))

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в октябре 2022 г. составила 6762,35 рублей в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с сентябрем 2022 г. на 0,7%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 4,6%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 июня 2022 г. постановлением Правительства Москвы от 31 мая 2022 г. № 936-ПП, составила в расчёте на душу населения – 20 585 рублей, для трудоспособного населения – 23 508 рублей, для пенсионеров – 15 410 рублей, для детей – 17 791 рубль.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июня 2022 г. – 23 508 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2022 г., по оперативным данным составила 113 895,2 рублей и увеличилась по сравнению с сентябрем 2021 г. на 10,5 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2022 г. составила 97,6 % к уровню сентября 2021 г.

На 1 ноября 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 966855 единиц.

По состоянию на 1 октября 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 4609,4 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 5201,7 млрд. рублей прибыли).

На 1 октября 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 68731,9 млрд. рублей, из неё просроченная – 1463,6 млрд. рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 октября 2021 г. – 2,5 %, на 1 сентября 2022 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 октября 2022 г. составила 32295,1 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1351,3 млрд. рублей или 4,2% (на 1 октября 2021 г. – 5,4%, на 1 сентября 2022 г. – 4,1 %).

Дебиторская задолженность на 1 октября 2022 г. составила 30947,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 1182,8 млрд. рублей или 3,8% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 октября 2021 г. – 3,8%, на 1 сентября 2022 г. – 4,1%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2022 г. составила 70,7 млн. рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 ноября 2022 г. отсутствует.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

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

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

4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 4 квартала 2022 г.¹²

4.4.1. Общая ситуация на рынке

«В начале 2022 года мы ожидали большей вакансии и другого поведения ставки аренды, которая в итоге показала рост в пределах погрешности. Это связано с тем, что на рынок в течение года вышло много дорогих офисов, поэтому мы не видим прямого снижения цен, но в процессе переговоров достигаются определенные условия. Также высвободилось много интересных офисных помещений, что в целом предсказуемо, и можно отметить достаточно умеренный показатель вакансии на уровне 13%. В 2023 году ставка будет продолжать плавное снижение, вакансия будет примерно на том же уровне, без дальнейшего существенного повышения», – директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.4. Основные показатели¹³

Показатель		2021	2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 585	17 926
в том числе:	Класс А	5 050	5 310
	Класс В	12 535	12 616
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		587,4	340,8
в том числе:	Класс А	456,1	259,20
	Класс В	131,3	81,6
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	13,0
	Класс В	5,6	7,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁴	Класс А ¹⁵	25 827	26 004
	Класс В	17 556	17 581
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	7 100	7 700
	Класс В	4 800	5 600

Источник: данные компании Knight Frank

4.4.2. Предложение

По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн кв.м., из которых 5,3 млн кв.м. относятся к классу А, а 12,6 млн кв.м. – к классу В.

В IV квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 131,4 тыс. кв.м. Крупнейшими среди них стали: штаб-квартира «Новатэк» (70 тыс. кв.м.), возведенная для нужд компании, а также второй и третий корпуса I очереди Ostankino Business Park (38,2 тыс. кв.м.).

Всего в 2022 году было введено 340,8 тыс. кв.м., что на 42% меньше, чем в 2021 году (587,4 тыс. кв.м.); при этом 76% появившихся проектов относятся к классу А. Самые крупные введенные бизнес-центры, помимо штаб-квартиры «Новатэк» и Ostankino Business Park, – AFI Square (78,5 тыс. кв.м.) и Comcity Bravo (61,6 тыс. кв.м.). Стоит отметить, что общий объем ввода за 2022 год превысил показатель «пандемийного» 2020 года (224,4 тыс. кв.м.) и оказался чуть ниже 2019 года (381 тыс. кв.м.). Несмотря на то, что совокупный ввод новых офисов составил более 340 тыс. кв.м., для арендаторов и пользователей по итогам 2022 года доступны только 89 тыс. кв.м. (26% от новых площадей). Большая часть помещений была возведена для нужд конкретной компании или реализована до получения объектом разрешения на ввод.

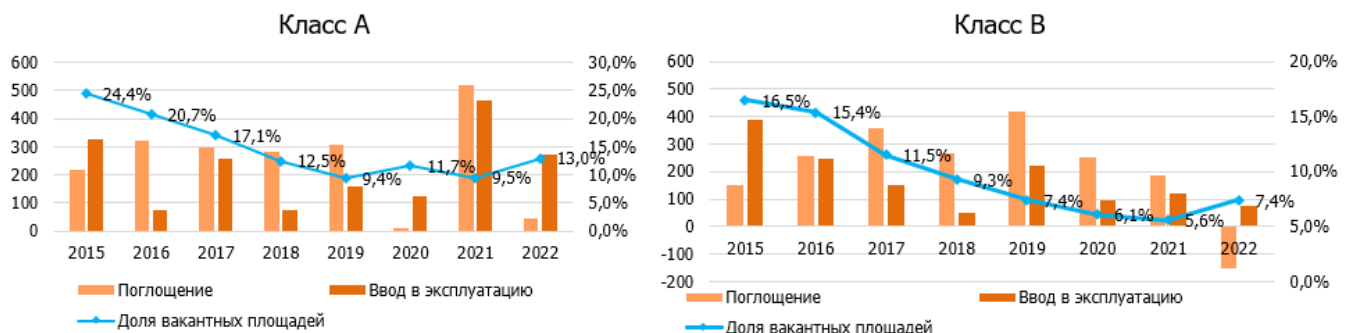
¹² Источник информации https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/583/Office_Msc_rus_Q4_2022.pdf

¹³ По сравнению с IV кварталом 2021.

¹⁴ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

¹⁵ В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 45 932 руб./м²/год

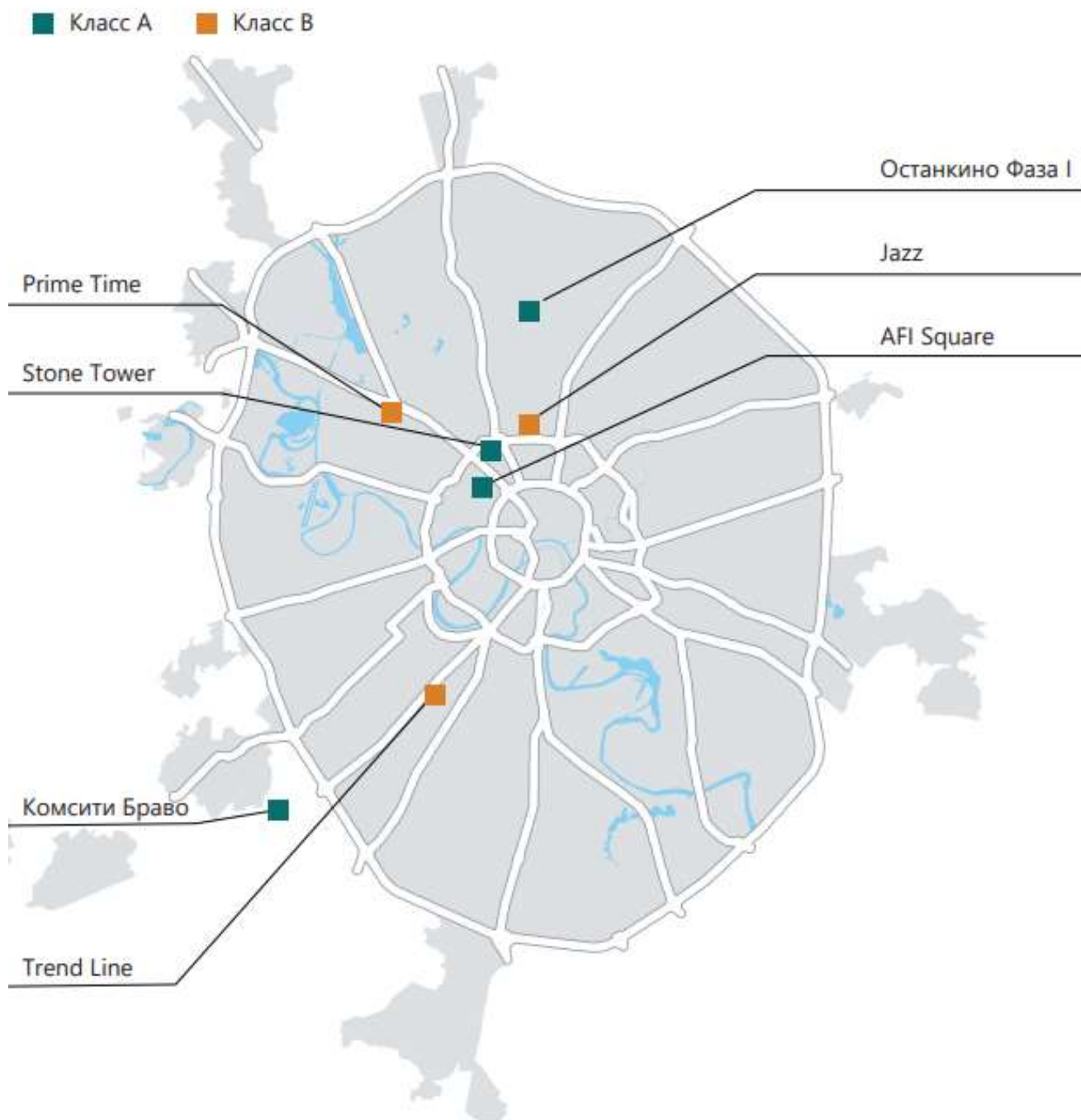
График 4.1. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию (тыс. кв. м), чистого поглощения (тыс. кв. м) и уровня вакантных площадей (%)



Источник: данные компании Knight Frank

В 2023 году к вводу планируется 473 тыс. кв.м. офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

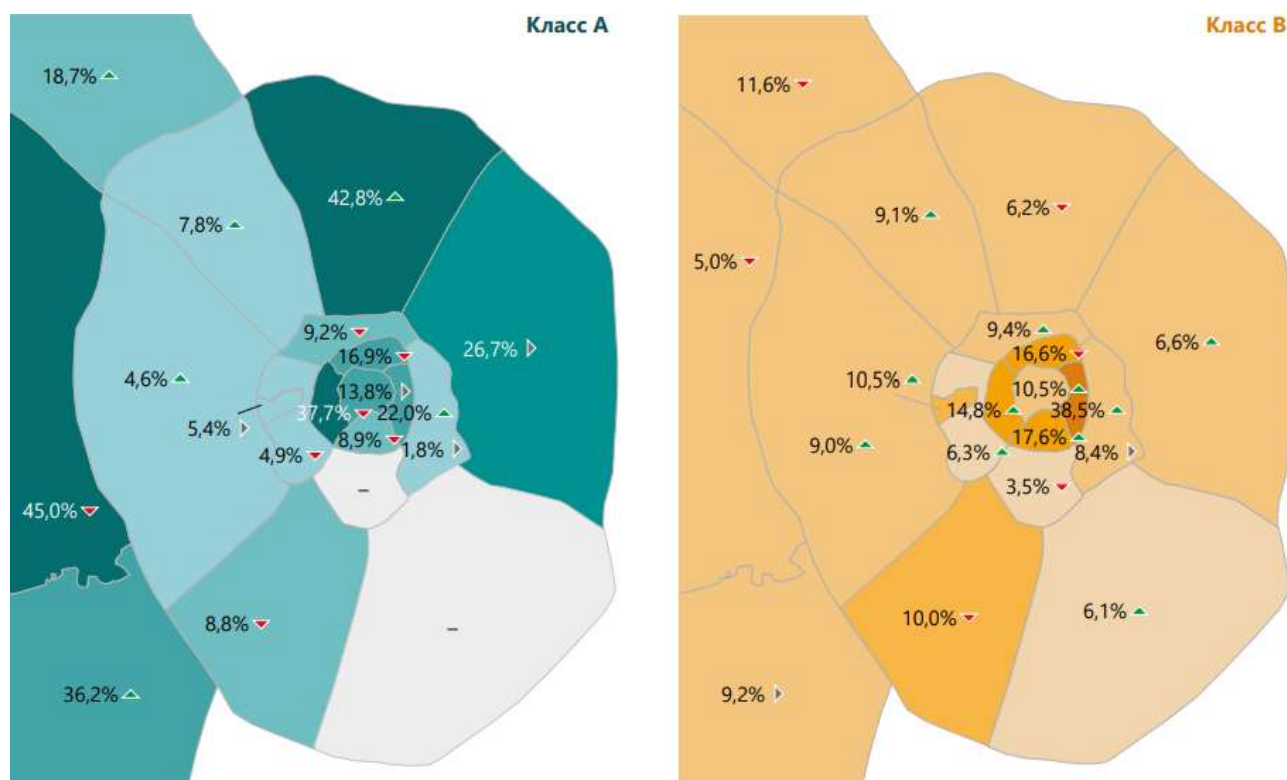
Рисунок 4.5. Объекты, планируемых к вводу и введенные в эксплуатацию в 2022 г.¹⁶



Источник: данные компании Knight Frank

¹⁶ Офисные объекты, где планируется получить Акт ввода в эксплуатацию в I–IV кв. 2022 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Рисунок 4.2. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

4.4.3. Вакантность

С начала года показатель доли свободных площадей вырос на 3,6 п. п. и 1,8 п. п. в классах А и В соответственно, до 13% и 7,4%. Свободными на рынке оказалось около 690 тыс. кв.м. офисных площадей класса А, а также более 1,6 млн кв.м. офисов класса В.

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 4,2 п.п. (до 13,4%) и стал соответствовать показателю конца 2020 года.

В классе А вакантность росла неоднородно: показатель значительно вырос во II квартале – в период активного сокращения бизнеса иностранных компаний и оптимизации занимаемых ими офисов, в основном в ключевых деловых районах столицы, а также в III квартале – за счет большого объема ввода, когда вошел объект Comcity, «Фаза Bravo», расположенный за МКАД. При этом к концу года темпы роста вакантности замедлились, и за IV кв. показатель вырос всего на 0,2 п.п.

4.4.4. Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду – в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150-200 тыс. кв.м., по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. кв.м. При этом такой тип вакантных помещений составляет 9% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы

4.4.5. 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, – по итогам 2022 года имел отрицательное значение и составил -107,4 тыс. кв.м. против 701,5 тыс. кв.м. в

2021 году. При этом, объем годового чистого поглощения класса А, несмотря на опасения начала года, оказался положительным и составил 46,8 тыс. кв.м.. Такой результат – совокупность нескольких факторов: в конце года вакантность в классе А росла уже более низкими темпами; помимо высвобождения офисов на рынке проходили крупные сделки, где реализовывались как блоки зданий, так и здания целиком; также в конце года ввод в эксплуатацию получили объекты без вакантности – полностью заполненный AFI Square, а также проект, реализованный по принципу BTS для компании «Новатэк» на Ленинском проспекте. В офисах класса В чистое поглощение достигло – 154 тыс. кв.м.

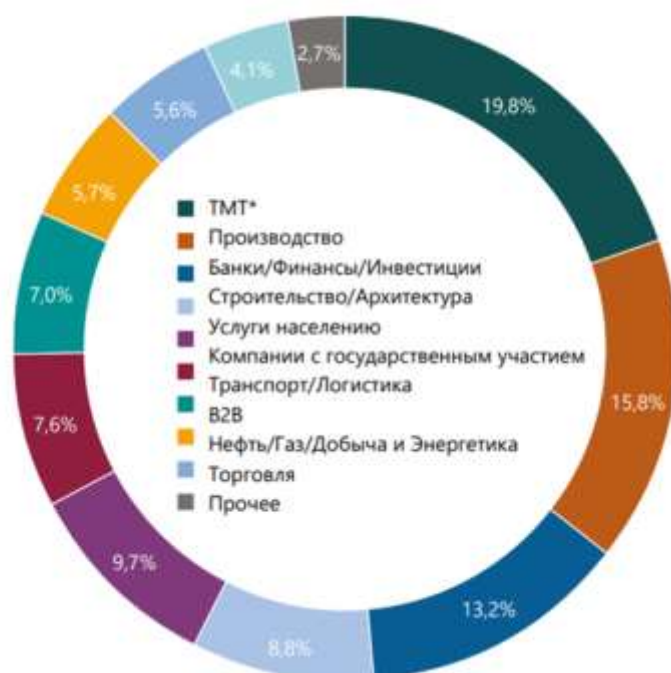
Наиболее активными пользователями офисов в 2022 стали компании сектора ТМТ*, с долей 19,8%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 15,8%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,2%. Средний размер сделки аренды составил в 2022 году 1 107 м².

Таблица 4.6. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
Автобан	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
Фонбет	4 500	Аренда	Николоямская ул., 24с1
Институт развития профессионального образования	4 500	Аренда	Большая Грузинская ул., 12с2
Тинькофф Банк	4 092	Аренда гибкого офиса	SOK Арена Парк
Smart Technology	10 400	Аренда	Крылатские Холмы, зд. 5
ПАО Банк Дом.РФ	6 426	Аренда гибкого офиса	Business Club, Искра-Парк
Сберлогистика	4 393	Аренда	Газойл Плаза
Структура Ростеха	3 956	Аренда	Прео 8

Источник: данные компании Knight Frank

Диаграмма 4.3. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %



Источник: данные компании Knight Frank

4.4.6. Гибкие офисы

На конец 2022 года объем открытых коворкингов в Москве составил 354,6 тыс. кв.м., совокупно площадки предоставляют 50,6 тыс. рабочих мест. За 2022 год в Москве было открыто семнадцать новых коворкингов общей площадью порядка 92 тыс. кв.м., предлагающих в аренду около 13 тыс. рабочих мест. Показатель ввода нового предложения в 2022 году на 12% превысил итоговый показатель 2021 года. Большая часть открытых гибких пространств в 2022 году – это площадки сетевых операторов (97% по объему запущенных площадок).

4.4.7. Коммерческие условия

В 2022 году запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А, вопреки прогнозам на снижение, выросла на 0,8% до 26 044 руб./кв.м. / год (без учета операционных расходов и НДС), что связано с неоднородной динамикой показателя в течение года: в первом полугодии 2022 года в связи с выходом большого объема предложения в качественных бизнес-центрах, запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на рынке выросла; затем, в связи с вводом отдельных объектов, реализуемых по ставке ниже среднерыночного показателя класса А, ставка снизилась. Внутри МКАД в классе А годовое снижение оказалось незначительным: за год средневзвешенная ставка снизилась на 0,4% и составила 32 870 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 32 988 в IV кв. 2021.

График 4.4. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях

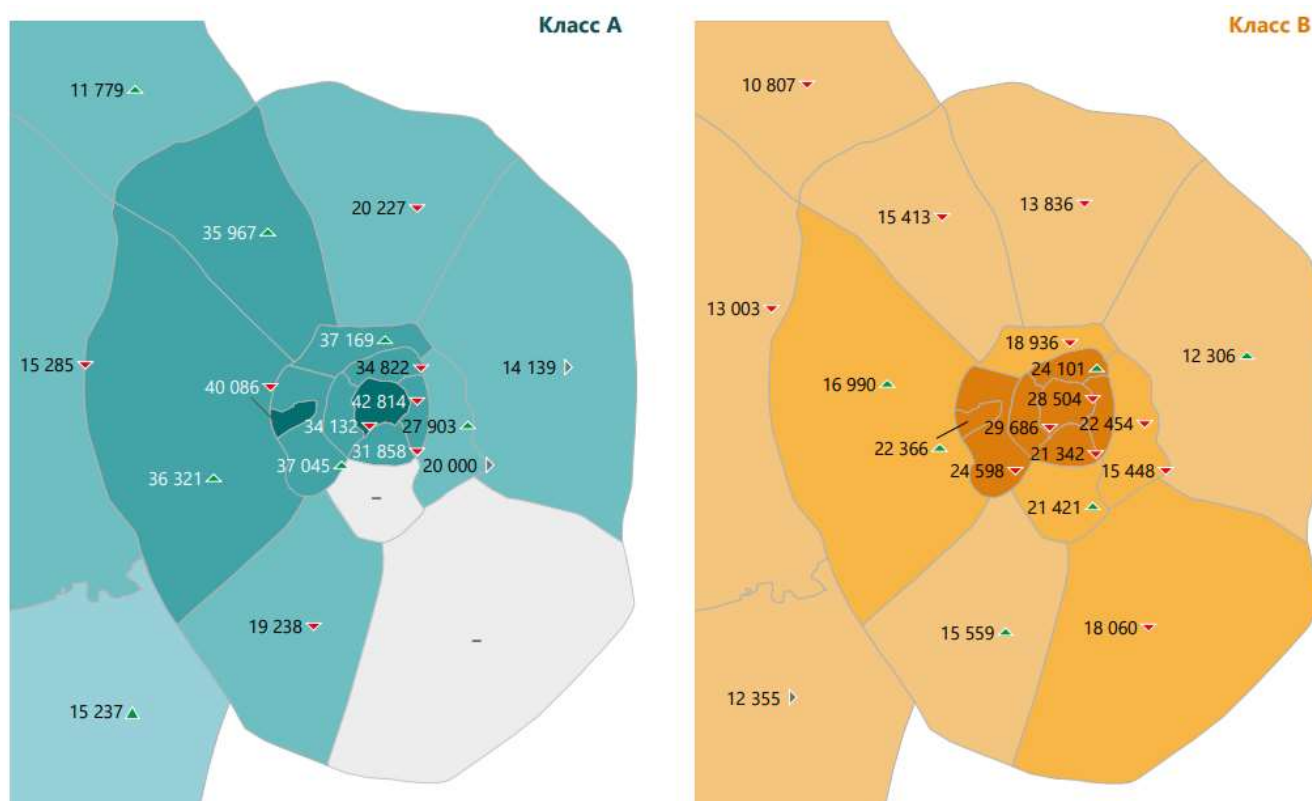


Источник: данные компании Knight Frank

При этом в середине года значение показателя внутри МКАД достигало 34 514 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за год вырос на 0,1 п. п. и составил 17 581 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС).

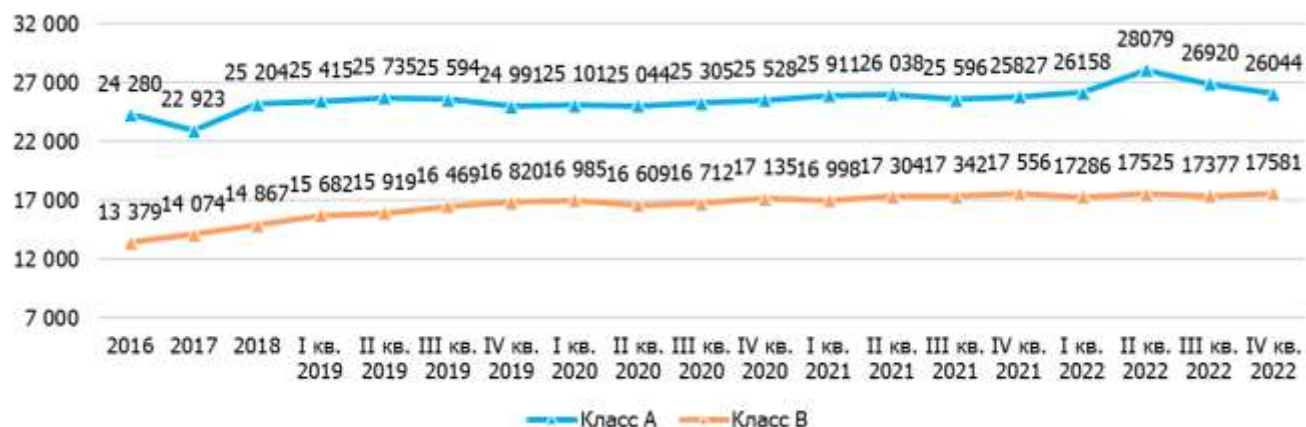
Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Рисунок 4.5. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

График 4.6. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: данные компании Knight Frank

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

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

4.4.8. Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить около 473 тыс. кв.м. , где порядка 80% будут являться проектами класса А. Значительного роста доли вакантных площадей в обоих классах не предвидится: по итогам 2023 года показатель достигнет 14–15% в классе А и 7,5–8,0% в классе В.

Запрашиваемые ставки аренды немного скорректируются вниз в классе А: до 25 500–25 600 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС) и останутся примерно на текущем уровне в классе В: 17 500–17 600 руб./кв.м. /год (без учета операционных расходов и НДС).

4.5. Итоги для вывода

- Объем ввода офисов в 2022 г. составил 340,8 тыс. кв.м..
- Доля вакантных площадей на конец 2022 г. выросла и достигла уровня 13,0% в офисах класса А и 7,4% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам 2022 г. составили 26 044 руб./кв.м. /год в классе А и 17 581 руб./кв.м. /год в классе В.

4.6. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы за 3 квартал 2022 г. (класса С)¹⁷

4.6.1. Основные показатели

В I–II квартале на рынок вышло много помещений в качественных коммерческих объектах, расположенных в центре Москвы. В результате ставки аренды выросли, однако уже в третьем квартале началось их снижение. На это традиционно повлиял ввод новых объектов, в которых свободные блоки оцениваются ниже среднерыночного показателя.

Мария Зимина отмечает потенциал сделок в помещениях с наилучшим соотношением качества и доходности. В дальнейшем ожидается, что на рынок повлияют уход иностранных арендаторов и снижение деловой активности.

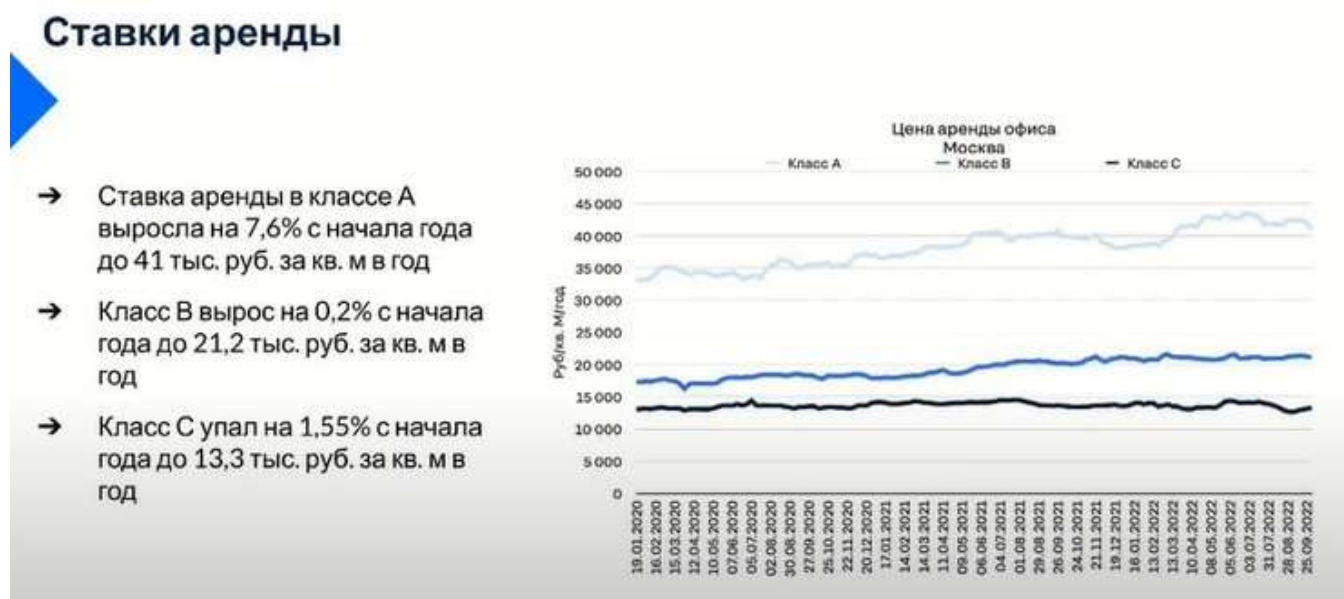
По итогам I–III кварталов 2022 года объем поглощения офисов оказался отрицательным и составил –140,6 тыс. кв. м.

4.6.2. Ставки аренды

В конце мая 2022 года на рынке Москвы появились новые помещения в аренду и субаренду, расположенные в хороших районах и качественных зданиях. Но летом появление новых вакансий приостановилось, и уже сейчас мы видим небольшое уменьшение цены. Как предполагает эксперт, это может быть связано с тем, что в некоторых округах экспозиция начинает падать, и, возможно, арендодатели идут на уступки.

¹⁷ Источник: <https://www.cian.ru/stati-ofisnyj-rynok-tendentsii-oseni-2022-goda-327993/>

Рисунок 4.7. Динамика ставки аренды



Источник: www.cian.ru

Арендная ставка в классе С с начала года упала на 1,55% до 133,3 тыс. руб. за кв.м. в год.

В Москве по итогам III квартала самыми дорогими округами остаются ЦАО и САО, а самыми дешевыми — ВАО и ЮВАО.

4.6.3. Ставки аренды

Александр Павленко представил динамику спроса по категориям коммерческой недвижимости. По его данным, тренд на восстановление спроса в складской недвижимости появился уже в сентябре 2022 года, когда интерес арендаторов поднялся до 70% от доковидного уровня. Спрос на офисы в сентябре составлял 50% доковидного уровня.

Эксперты Циан также заметили, что в последние недели октября шло активное восстановление спроса во всех сегментах: и по офисным, и по торговым площадям.

Спрос в классе С сильно снижался с февраля 2020 года и сейчас составляет 30% допандемийного уровня.

Наиболее активными пользователями офисов с января по сентябрь стали компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Телекоммуникации) с долей 18,6%. На втором месте — компании производственной сферы с долей 13,4%, на третьем — банковский сектор (13,3%). Размер средней арендуемой площади составил 1202 кв. м.

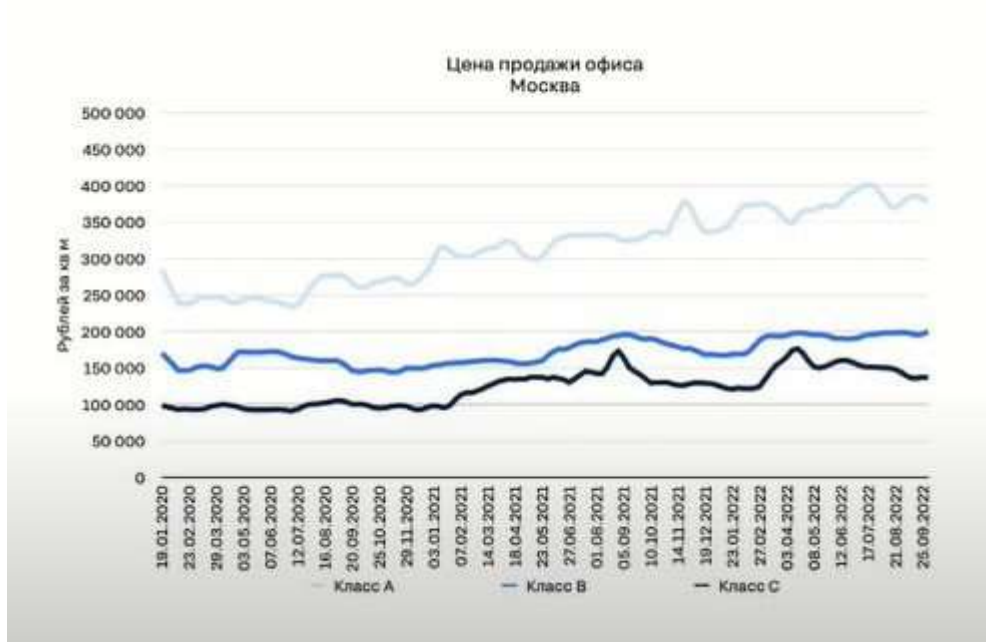
4.6.4. Цена продажи

Цена продажи офисов растет во всех сегментах:

- класс А — на 11,4%, до 381 тыс. рублей за кв. м;
- класс В — на 23,5%, до 206 тыс. рублей за кв. м;
- класс С — на 10,3%, до 133 тыс. рублей за кв. м.

В аренде классы В и С не имели ценового всплеска с момента начала СВО, так как не было резкого роста числа вакантных помещений. Но в продаже он случился — появилось много новых помещений, и компании с офисами классов В и С сокращали траты на аренду, а затем переезжали в освободившиеся помещения класса А.

Рисунок 4.8. Цена продажи офиса



Источник: www.cian.ru

На рынке продаж офисов аналитики NF Group зафиксировали следующие тренды:

- Ограниченный объем готовых качественных объектов.
- Снижение темпов продаж у ключевых девелоперов.
- Заморозка строительства новых проектов до стабилизации обстановки.
- Выход на рынок новых площадок под строительство офисов.

Рост стоимости офисных объектов на первичном и вторичных рынках.

4.7. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.¹⁸

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».¹⁹

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 оценке²⁰:

- 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО №1 обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

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

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

¹⁸МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

¹⁹МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

²⁰МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

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

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

$$С_{зп} = 33 \text{ (ЗВ)} - СИ + С_{зем.уч.}^{21},$$

где:

С_{зп} — стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

СИ — совокупный износ Объекта оценки;

²¹ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

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

С_{зем.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.²²

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.²³

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.²⁴

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.²⁵

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:²⁶

- 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).

²² Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²³ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²⁴ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²⁵ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

²⁶ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

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;²⁷
- стоимостной метод;²⁸
- метод срока жизни;²⁹
- 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);
- 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**³⁰ определения стоимости земли.

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

5.3.2. Сравнительный подход

²⁷ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

²⁸ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

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

³⁰ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

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

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**³¹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³²:

- 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;
- 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.³³

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:

³¹ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

³² Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

³³ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок):

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

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

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.

5.3.3. Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

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

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

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

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

Процесс оценки включает следующие действия:

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

5.6. Выбор подходов к оценке

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

Основные условия применения затратного подхода:

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

Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

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

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

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Достоверной и полной информации о технических характеристиках оцениваемого

имущества предоставлено не было. В связи с этим, исполнитель отказался от применения затратного подхода.

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

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

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

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

Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

5.7.1. Выбор аналогов

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

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

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

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

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

5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

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

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

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;

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

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

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

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

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

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

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

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

Скидка на торг определена на основании исследования рынка, опубликованного в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №30, 2022 г.) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е. Е. Значения скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ исследовались для различных городов РФ. Результаты проведенного исследования, представленные в таблице ниже.

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7

Источник: Яскевич Е. Е., Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, 2022)

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для объектов офисного назначения в г. Москве, Исполнитель принял значение для всех аналогов равное **9,0%**.

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 объекта оценки 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 «ABN GROUP» по состоянию на 11.01.2022 г. для г. Москвы.

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

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	до 5 мин	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,84	0,93	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

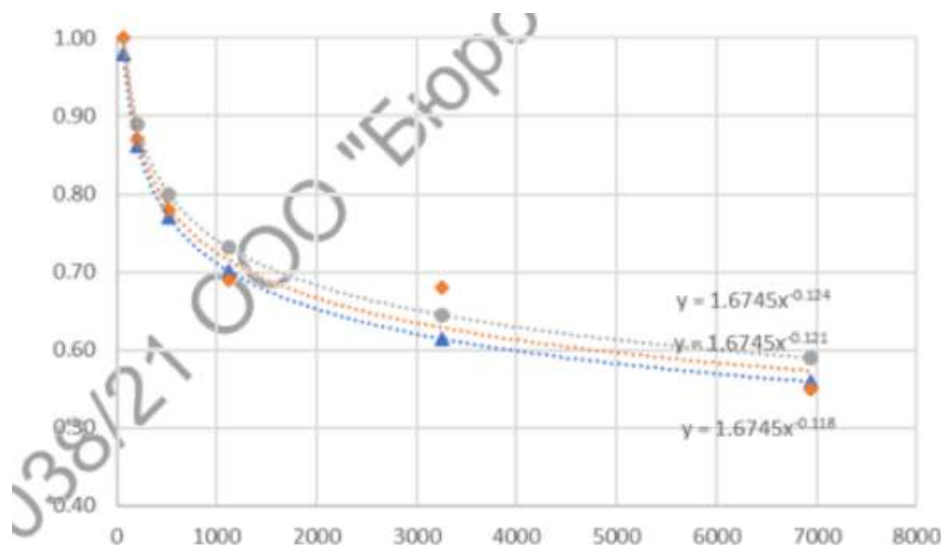
Источник: аналитика экспертов АБН-групп

Корректировка на различие в удаленности от станции метро вносилась согласно вышеуказанной таблице. Расстояние объектов от метро рассчитано в соответствии с ресурсом Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps/>).

Корректировка на общую площадь

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июне-июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода).

График 5.1. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для цен продажи офисно-торговой недвижимости (для г. Москвы)



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 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:

$$Y = 1,6745 * x^{-0,121},$$

где:

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

X – значение общей площади, кв. м.

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

$$K_{пл} = [(1,6745 * S_{оц}^{-0,104}) / (1,6745 * S_{ан}^{-0,121}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

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

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

Корректировка на тип парковки

Наличие организованной парковки (мест для стоянки автомобилей) повышает стоимость объекта в 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 - 2021». 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 офисно-торговой недвижимости

Объект оценки	Объект-аналог		
	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,0%	-3,0%	-13,0%
Стихийная парковка	3,0%	0,0%	-11,0%
Организованная парковка	15,0%	12,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, расчет ООО «Апхилл»

Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

Согласно ГК РФ Ст. 552: «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...», а также ЗК РФ Ст. 35: «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...».

Таким образом, при определении справедливой стоимости помещений и зданий, итоговый результат неизбежно будет содержать в себе долю стоимости прав на земельный участок.

Данные доли определены на основании исследования рынка, проведенного в сентябре-октябре 2021 года, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021», (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода).

Таблица 5.4. Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по отдельным городам

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки – 2021»

Таким образом, доля земельного участка в стоимости ЕОН определена на уровне 21,0%.

Расчет проводился согласно следующей формуле:

$$PC_{\text{ЗУ}} = PC_{\text{ЕОН}} * D_{\text{ЗУ}},$$

где:

PC_{ЗУ} – рыночная стоимость права аренды на земельный участок;

PC_{ЕОН} – рыночная стоимость Объекта оценки, включающего в себя улучшения в виде нежилого здания и доли земельного участка, относящейся к нему;

D_{ЗУ} – доля стоимости земли в общей стоимости Объекта оценки.

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:

415 727 059 (Четыреста пятнадцать миллионов семьсот двадцать семь тысяч пятьдесят девять) руб.

Таблица 5.5. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 963 688-33-91	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 966 062-40-51	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 966 054-11-96
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/282646194/	https://www.cian.ru/sale/commercial/283418500/	https://www.cian.ru/sale/commercial/264170452/	https://www.cian.ru/sale/commercial/274485666/
6	Цена предложения объекта, с учетом НДС, руб.		550 000 000	621 000 000	640 044 440	410 000 000
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	410 356	450 000	458 813	449 217
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -9,0%	Предложение -9,0%	Предложение -9,0%	Предложение -9,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, м. Китай-город, ЦАО, р-н Басманный, ул. Солянка, 3С1	Москва, м. Цветной бульвар, ЦАО, р-н Мещанский, Малый Сухаревский пер., 4С1	Москва, м. Лубянка, ЦАО, р-н Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1	Москва, м. Александровский сад, ЦАО, р-н Арбат, Староваганьковский пер., 21С1
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Свободного назначения	Офисное
17	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 340,3	1 380,0	1 395,0	912,7
18	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
19	Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Назначение частей объекта:						
21	Площадь офисно-торгового назначения, кв. м	1 707,6	1 340,3	1 380,0	1 395,0	912,7
	Площадь производственно-складского назначения, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
26	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	22,9%	22,5%	10,6%	27,3%
27	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	4,37	4,44	9,46	3,66
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		19,92%	20,22%	43,15%	16,70%
28	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		322 749	355 182	410 983	337 263
29	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м					369 808
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					1 707,6
	Стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.					631 484 141
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %					21,00%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.					498 872 471
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.					415 727 059

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

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

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

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

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

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

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

Согласно таблице 5.1 данная корректировка составила -5,0%.

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

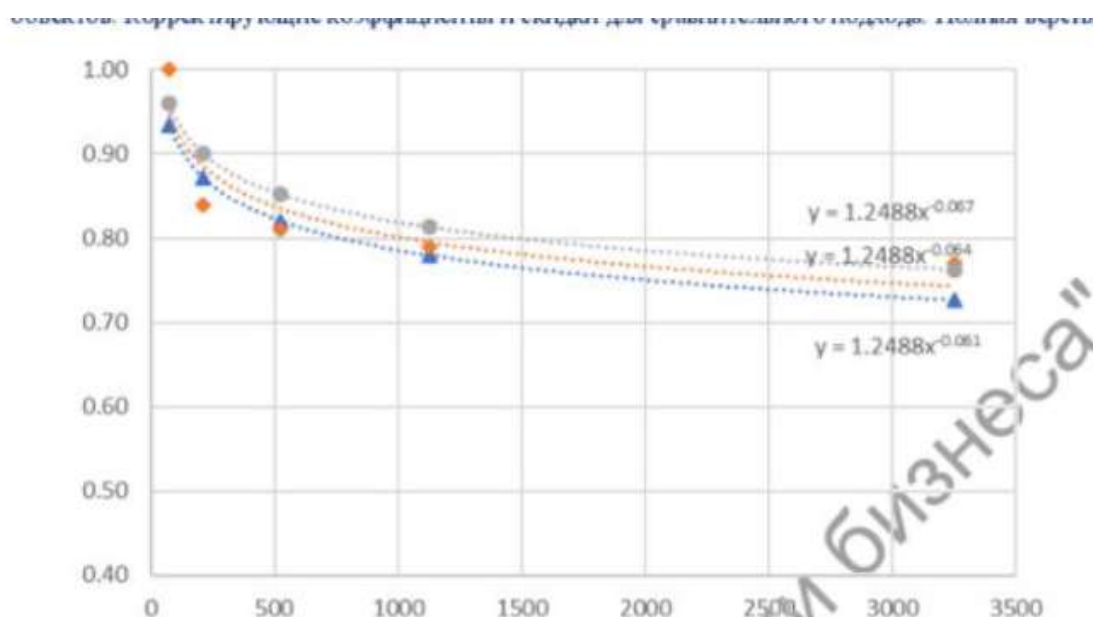


Рисунок 130. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки. Доверительный интервал.

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.

Таблица 5.6. Значения корректировок на тип парковки для арендных ставок офисно-торговой недвижимости (по среднему значению)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,0%	-2,0%	-3,0%
Стихийная парковка	2,0%	0,0%	-1,0%
Организованная парковка	3,0%	1,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022» (Операционные расходы для коммерческой недвижимости).

Таблица 5.7. Значение корректировки на состав арендной ставки для офисно-торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Источник: Лейфер Л, А., Справочник оценщика недвижимости, 2022 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости, расчет ООО «Апхилл»

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

Таблица 5.8. Расчет средневзвешенной стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 917 518-04-91	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 916 594-04-02	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений www.cian.ru т. +7 964 782-44-95
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/283319233/	https://www.cian.ru/rent/commercial/283481364/	https://www.cian.ru/rent/commercial/283419075/	https://www.cian.ru/rent/commercial/282114104/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	35 041	42 488	40 596	43 000
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Февраль 2023	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, м. Смоленская, ЦАО, р-н Арбат, пер. Калосин, 4	Москва, м. Смоленская, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Левшинский пер., 6С1	Москва, м. Кропоткинская, ЦАО, р-н Хамовники, Гоголевский бул., 15	Москва, м. Кропоткинская, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, 28
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Свободного назначения	Офисное
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	2 565,0	1 045,0	872,0	2 707,0
17	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
18	Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
20	Назначение частей объекта: Площадь офисно-торгового назначения, кв. м Площадь производственно-складского назначения, кв. м	1 707,6 0,0	2 565,0 0,0	1 045,0 0,0	872,0 0,0	2 707,0 0,0
21	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
26	Наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе ставки аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Включены -12,0%	Включены -12,0%	Включены -12,0%
27	Наличие/отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
28	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	18,6%	40,1%	23,0%	39,3%
28	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	5,37	40,1%	23,0%	2,55
29	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	62,81%	4,69%	2,70%	29,80%
29	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	37 208	40 551	31 912	36 972
29	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	37 152

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 июне-июле 2021 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода).

Таблица 5.9. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,4%	3,9% - 14,8%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Недогрузка определен в размере **-9,4%**.

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 определен на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022» (Операционные расходы для коммерческой недвижимости).

Таблица 5.10. Усредненные значения величины операционных расходов (мнение оценщиков)

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

Источник: Лейфер Л. А., Справочник оценщика недвижимости, 2022 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости, расчет ООО «Апхилл»

Величина определена по среднему значению для офисных объектов класса А, В в размере 23,7%.

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 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода).

Таблица 5.11. Диапазоны Усредненные значения текущей доходности недвижимости в ближайшие 5 лет для объектов торгово-офисной недвижимости (мнение оценщиков)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	7,7%	15,3%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Справочник оценщика недвижимости, 2021 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Коэффициент капитализации принят равный 7,7%.

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 5.12. Расчет стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	37 152
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	63 440 755
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-9,4%
Действительный валовой доход, руб./год	57 477 324
Поправка на операционные расходы	23,7%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	15 035 459
Чистый операционный доход, руб./год	42 441 865
Коэффициент капитализации	7,70%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.	551 193 055
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	21,0%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	435 442 513
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.	362 868 761

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:

362 868 761 (Триста шестьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят один) 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 обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.
2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле: $W_{ij} = (a_{ij})^{1/n}$, где a_{ij} – важность критерия (индекса).
3. Полученные веса нормируются: $W_{ij} = W_{ij} / W$.

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

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

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

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

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

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

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Удельный вес подхода	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки	415 727 059	0,5	362 868 761	0,5	389 297 910
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС					389 297 910

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

389 297 910 (Триста восемьдесят девять миллионов двести девяносто семь тысяч девятьсот десять) 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 № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № 7.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО» МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; Международный стандарт финансовой 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 (в копиях):

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 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-035-23 ОТ 16.02.2023

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

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

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»




Сёмин Алексей Александрович

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям;	100 000 000,00 руб.
5.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям;	100 000 000,00 руб.
5.3. В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1(б) договора страхования.	100 000 000,00 руб.

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

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2022 г. по 24.00 часа «02» октября 2023 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности ООО «Апхилл» применяются в соответствии с Договором № 35/22/134/936 от 28 сентября 2022 г. страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, Правил страхования ответственности оценщика и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Директор Департамента страхования непромышленных рисков
Бюлка корпоративного страхования
(на основании доверенности № 326-Д от 07.02.2020 г.)

М.П. Страховщик А.Д.

г. Москва

«28» сентября 2022 г.

СЕРТИФИКАТ

к Договору № 35/22/134/936

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 35/22/134/936 от 28 сентября 2022 г. страхования ответственности оценщика, заключенного с ООО «Апхилл» на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027736049689

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

Корр. счет: 301018103000000000885, БИК: 044525985

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Апхилл»

Адрес местонахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В

ИНН: 7708708445, ОГРН: 1097746622643

Расч. счет: 407028105014000006959 в АО «АЛЬФА-БАНК».

Корр. счет: 30101810200000000593, БИК: 044525983

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

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

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

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



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

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

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000856

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

РОСГОССТРАХ

г. Москва

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU

«28» сентября 2022 г.

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 31/22/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 31/22/134/936 от 28 сентября 2022 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Вусова Александра Владимировича на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

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

Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Вусов Александр Владимирович

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

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

Код подразделения 772-083

ИНН: 772326288367

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

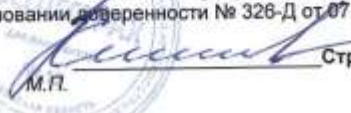
5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
5.2. Страховая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

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2022 г. по 24.00 часа «02» октября 2023 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Вусова Александра Владимировича в соответствии с Договором № 31/22/134/936 от 28 сентября 2022 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Директор Департамента страхования непромышленных рисков
Блока корпоративного страхования
(на основании доверенности № 326-Д от 07.02.2020 г.)


М.П. Стражиц А.Д.



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"

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

Вусов Александр Владимирович

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

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 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)

№ 025460-1 от 15.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 025461-2 от 15.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», № 028877-3 от 31.08.2021 по направлению «Оценка бизнеса»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

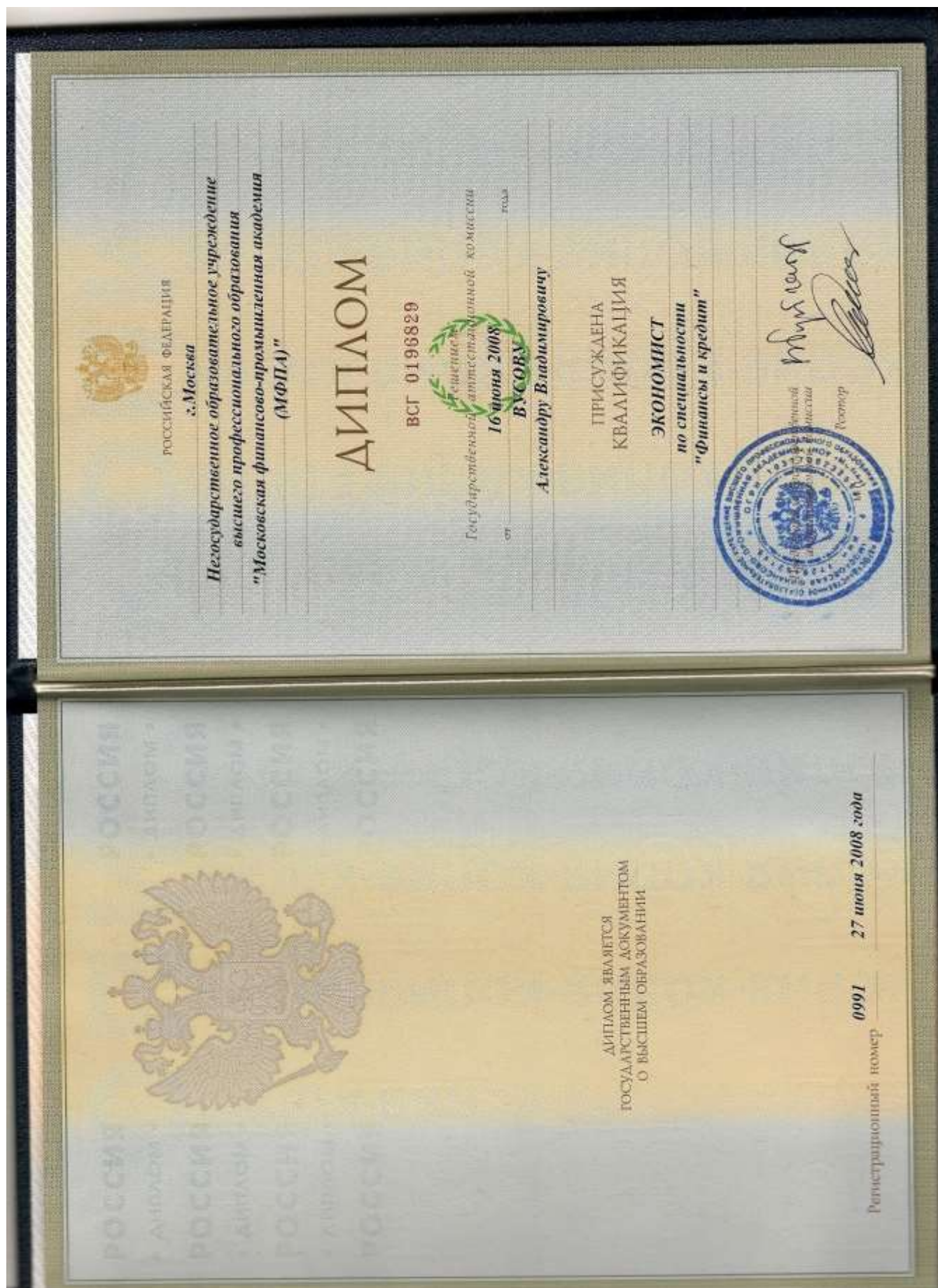
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

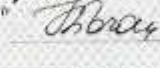
Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» ноября 2022г.
Дата составления выписки «01» ноября 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов





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


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 01-октября 2012 г. по 16-октября 2012 г.
 повысил(а) свою квалификацию в (на) Можвском государственном университете экономики и управления им. Г.Г. Плеханова
 по программе "Бухгалтерский учет, финансовый учет"
(наименование программы повышения квалификации, специальности, профессии)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Общетеоретическая дисциплина</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Избранный кандидатом экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прочел(а) стандарты в (на) нет (наименование стандарта)
 выполнил(а) типовую работу на тему нет (наименование темы)

Город Можва (подпись) 2012
 М.П.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025460-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вусову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

40-10230901- Москва, 2021 г. - 15 № 404

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-035-23 ОТ 16.02.2023

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ.М 300

09 ИЮН 2015

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014; Москва

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366389



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

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

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

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

http: www.to77.rosreestr.ru

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

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-358

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

A 007393



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полностью уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию органов)



Костина И.А.

(фамилия, инициалы)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-035-23 ОТ 16.02.2023

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект-аналог №1.

cian.ru/sale/commercial/282646194/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 1 340,3 м²

В избранное

О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет	Общая площадь	1 340,3 м²

Статус участка В собственности

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная

550 000 000 ₽

410 356 ₽ за м²

+7 963 688-33-91

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

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

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Office agency

Документы проверены

←

Москва, ЦАО, р-н Басманный, у

Q

×

🚗

Все

🚗

🚗

🚗

🚶

🚲

🚴

🚗

●

Китай-город

●

улица Солянка, 3с1

Добавить

Сбросить

4 мин 340 м

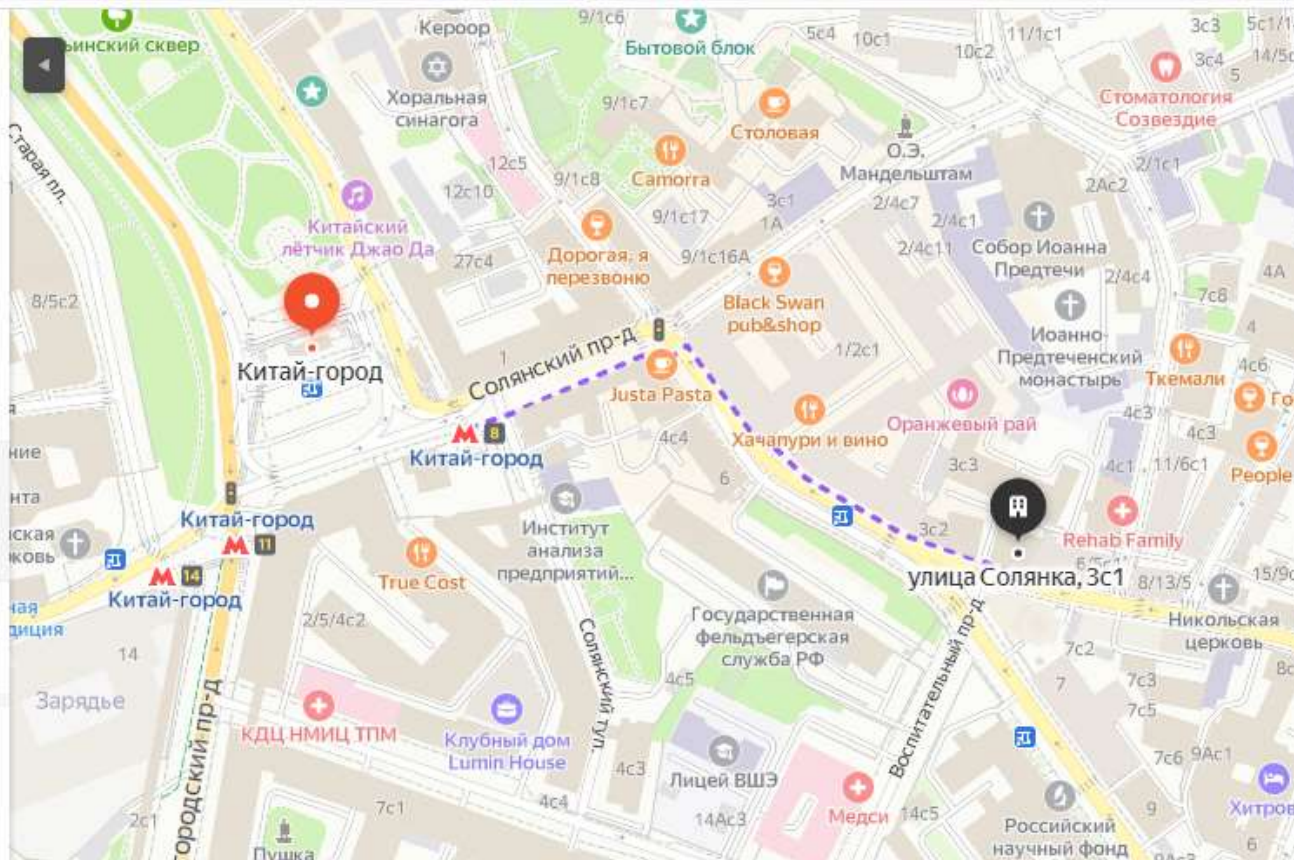
Маршрут в панорамах

Исправить

📱

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



Реклама

Объявление скрыто

Объект-аналог №2.



cian.ru/sale/commercial/283418500/

сегодня, 01.06 • 3 просмотра, 0 закладки

Здание (В), 1 380 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Малый Сухаревский пер., 4С1. На карте
 М. Цветной бульвар - 3 мин. пешком • Трубная - 5 мин. пешком • Суховская - 8 мин. пешком

5 изображений • Показать все



5 фото

1 380 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

В
Класс

ОПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА СДЕЛКУ! ПРИГЛАШАЕМ НА ПРОСМОТР!
 Отдельно стоящее административное здание класса В в шаговой доступности от метро Цветной бульвар. Собственная огороженная территория и наземная парковка на 6 м/м. 4 отдельных входа, зона ресепшн, с/у, VIP зона для руководства.
 Налоговая: 02.
 Лифты: Нет.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение.
 Проводный: Коммерческие.
 Парковка: Многоуровневая.
 Описание помещения: Выделенной мощности 80 кВт, с возможностью увеличения.
 Планировка: смешанная, Дизайнерский ремонт. Подходит под: медцентр, банк, VIP-офис. Мебель. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 6.
 Лот: 31805-48

621 000 000 ₽

450 000 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

ОМС и соблюдение в соответствии с действующим законодательством не будет. Звоните
 5 объявлений по этому объявлению

Понимать, почему это не нашло объявления на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ
 Особое РЕНТАВИК

🏠 cian.ru/sale/commercial/283418500/

Фотографии (5) **Описание** На карте Похожие объявления

Здание, 1 380 м² ❤ В избранное ↻

О здании

Состояние	Дизайнерский ремонт	Мебель	Есть
Общая площадь	1 380 м²	Линия домов	Первая

Вход Отдельный с улицы

Парковка Многоуровневая

🌀 Приточная вентиляция

🌬 Центральное кондиционирование

Онлайн-показ

621 000 000 ₽ ▼

450 000 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

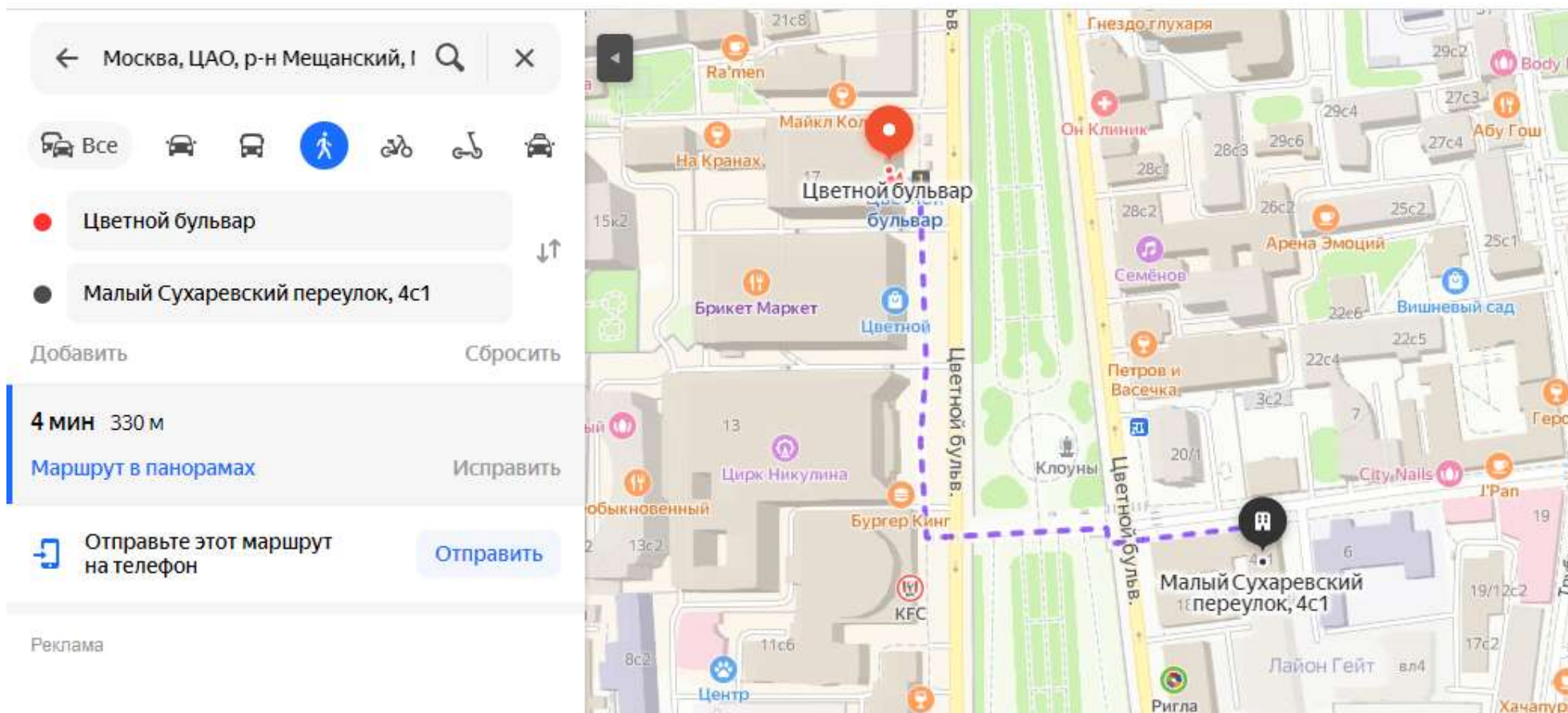
[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик 🏡

📄 Документы проверены



Объект-аналог №3.


cian.ru/sale/commercial/264170452/

27 янв, 12:31

712 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Здание, 1 395 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1

На карте

Лубянка - 3 мин. пешком

Кузнецкий мост - 8 мин. пешком

Площадь Революции - 10 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться



3 фото

1 395 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

Продается здание в самом центре Москвы. Полностью под арендой, всего 4 этажа (с подвалом). Первый этаж арендуют Ирландский паб и Тануки. Второй этаж и мансарда - арендует офис. Владеет компания более 15 лет.

640 044 440 ₽

458 881 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

+7 966 062-40-51

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

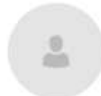
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 48464686

✓ Документы агента проверены

Еще 8 объектов



96


cian.ru/sale/commercial/264170452/

Фотографии (3)
 Описание
 На карте
 Контактное лицо
 Похожие объявления

Здание, 1 395 м²

 В избранное

О здании

Возможное назначение	Свободное	Состояние	Дизайнерский ремонт
Мебель	Нет	Общая площадь	1 395 м²
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		

640 044 440 ₽

458 881 ₽ за м²

 Следить за изменением цены

УСН

+7 966 062-40-51

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

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

 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Е

 Все







 Лубянка

 Большой Златоустинский переулок, 1с1

Добавить

Сбросить

3 мин 229 м

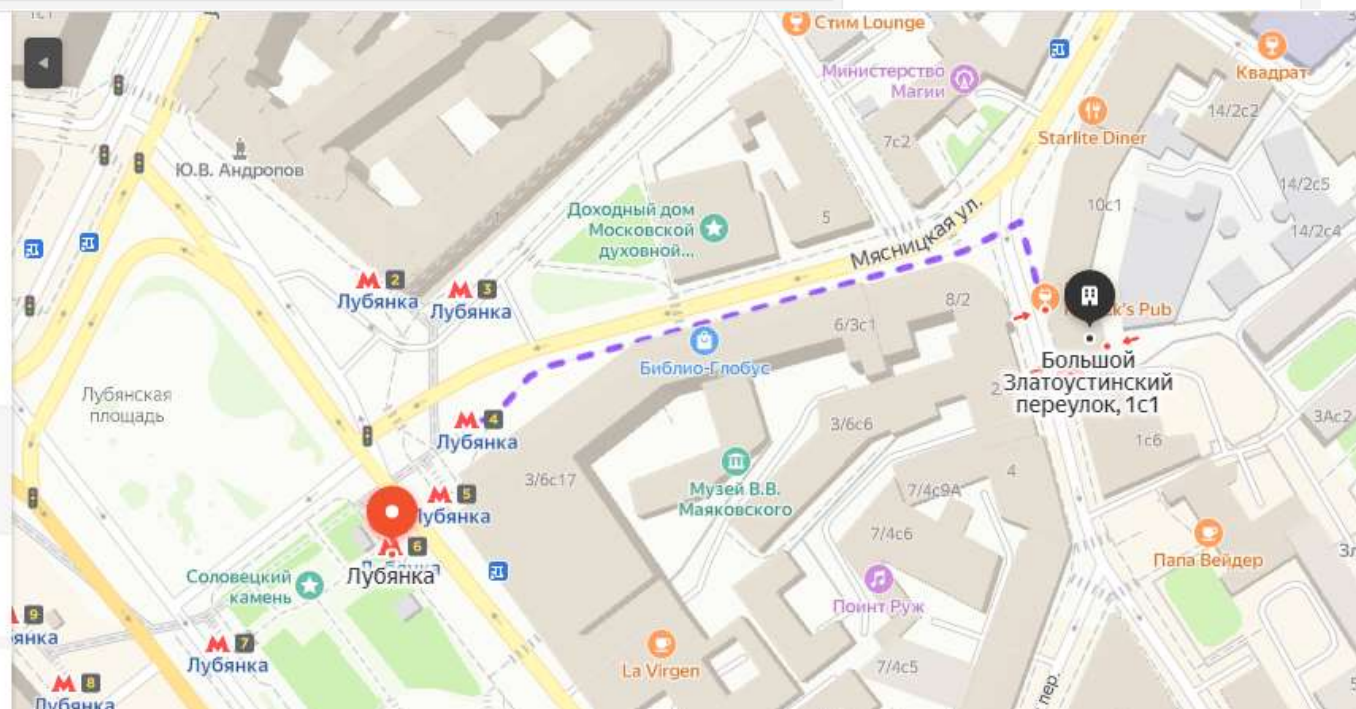
Маршрут в панорамах

Исправить

 Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

Реклама



 cian.ru/sale/commercial/274485666/

98

cian.ru/sale/commercial/274485666/

[Фотографии \(16\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)

Здание, 912,7 м²

В избранное

О здании

Высота потолков	3,2 м	Возможное назначение	Особняк
Состояние	Дизайнерский ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	912,7 м²		

410 000 000 ₽

449 217 ₽ за м²

+7 966 054-11-96

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

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

Написать

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Староваганьковский пер., 21С1

 Александровский сад 1 мин. на транспорте
  Александровский сад 3 мин. пешком

 Арбатская 5 мин. пешком

← Москва, ЦАО, р-н Арбат, Старо

 Все
 





● Александровский сад

● Староваганьковский переулок, 21с1

Добавить

Сбросить

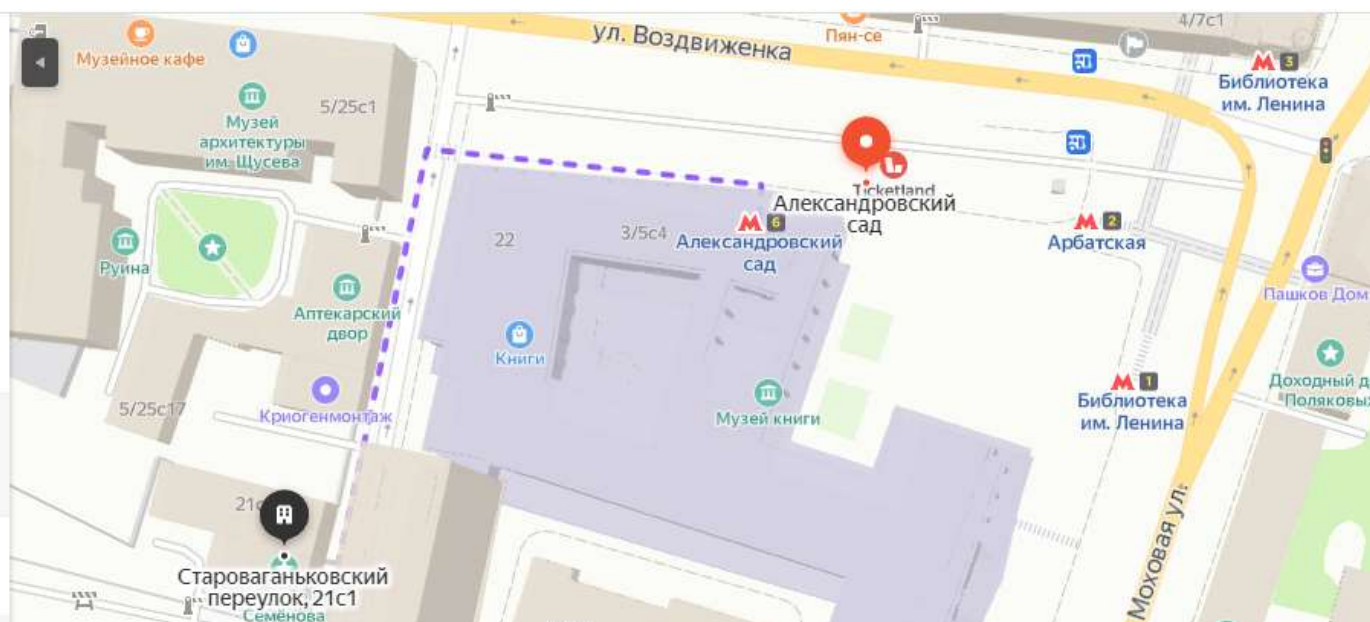
2 мин 175 м

Маршрут в панорамах

Исправить

 Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.


cian.ru/rent/commercial/283319233/

9 фев, 13:55
 10 просмотров, 2 за сегодня
Топ

Здание, 2 565 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, пер. Калошин, 4 [На карте](#)

М Смоленская · 8 мин. пешком
М Кропоткинская · 9 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться












2 565 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

ID 1 873. Трехэтажный особняк с подвалом в Калошином переулке в районе Арбата. Здание в классическом стиле полностью перестроено в 2000-м году. Внутри выполнена смешанная планировка и качественная отделка в современном стиле. Есть возможность надстроить здание и установить лифт. Особняк полностью сдан в аренду по краткосрочным договорам, на первом этаже обустроен небольшой ресторан. На прилегающей территории предусмотрена наземная парковка на 20 машин.

7 490 000 ₽/мес.

35 041 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

+7 917 518-04-91


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

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Whitewill Особняки


 Документы проверены

На Циан

3 года

Объектов в работе

44


 РИЕЛТОР
Альберт Карипов


 5.0 · 1


 cian.ru/rent/commercial/283319233/

Фотографии (8)
 Описание
 На карте
 Контактное лицо

Здание, 2 565 м²
  В избранное
 

О здании

Общая площадь 2 565 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, пер. Калошин, 4

 Смоленская 8 мин. пешком
 Кропоткинская 9 мин. пешком

 Похожие рядом
 Инфраструктура
 Панорама

7 490 000 ₽/мес. 

35 041 ₽ за м² в год

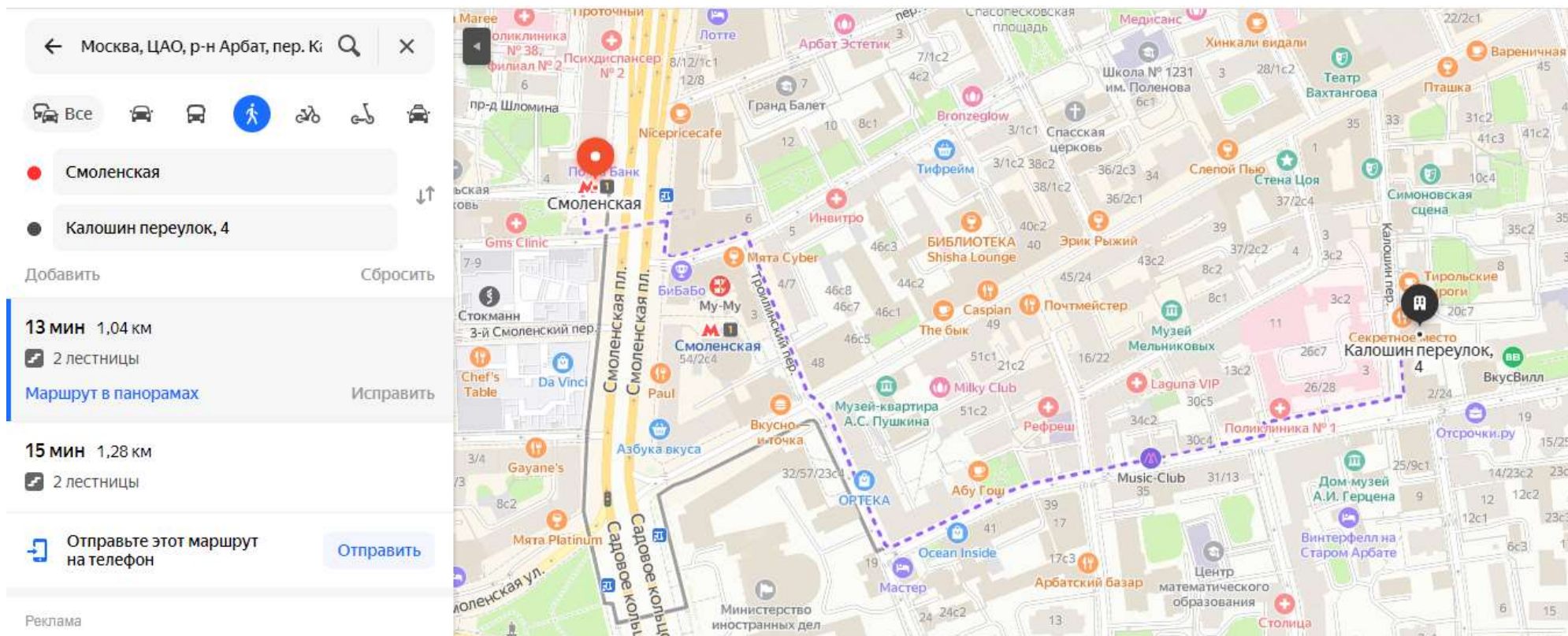
 [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

+7 917 518-04-91

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте](#)



Объект-аналог №2.



cian.ru/rent/commercial/283481364/

вчера, 17:32
 0 просмотров, 0 за сегодня

Здание (В), 1 045 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Левшинский пер., 6С1 [На карте](#)

М Смоленская · 8 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться














1 045 м²
 Площадь

3 этажа
 Этажность

В
 Класс

Представляю Вашему вниманию презентабельный особняк, общей площадью 1045 кв.м. Здание располагается в районе Хамовники г. Москвы, в шаговой доступности от 3-х станций метро Смоленская, Кропоткинская и Парк культуры (9 и 14 минут соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца, Кутузовского проспекта и Нового Арбата.

2-х этажный отдельно стоящий особняк с мезонином расположен на первой линии домов и оснащен современными инженерными коммуникациями: центральными системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами пожарной сигнализации. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее (по всему периметру) видеонаблюдение. Презентабельный фасад и сквер перед зданием. Парковка на территории на 12 м/м.

Отдельно стоящий особняк, смешанной планировки состоит из зоны ресепшн/отдыха, открытых зон OPEN SPACE, изолированных кабинетов, VIP зоны для руководителя, санузлов и серверной комнаты. Выполнен современный качественный ремонт в стиле LOFT, потолки до 4-х метров.

Коммерческие условия: в арендную ставку включены НДС, эксплуатационные расходы. Коммунальные платежи - по факту потребления.

3 700 000 Р/мес.

42 489 Р за м² в год
 [Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 916 594-04-02


 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите В объявлении показан временный номер

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

Написать


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Be Professional


 Документы проверены


 РИЭЛТОР
Светлана Теблочева

🏠 cian.ru/rent/commercial/283481364/

Фотографии (17) **Описание** На карте Похожие объявления

Здание, 1 045 м²

❤ В избранное



О здании

Высота потолков 3 м Общая площадь 1 045 м²

Вход Отдельный с улицы

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Левшинский пер., 6С1

🚶 Смоленская 8 мин. пешком

Онлайн-показ

3 700 000 Р/мес. ▾

42 489 Р за м² в год

+7 916 594-04-02



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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать

←

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Е

🔍

✕

🚗 Все

🚗

🚗

🚶

🚲

🛴

🚗

● Смоленская

● Большой Лёвшинский переулок, 6с1

Добавить

Сбросить

13 мин 1,09 км

🚶 2 лестницы

Маршрут в панорамах

Исправить

14 мин 1,15 км

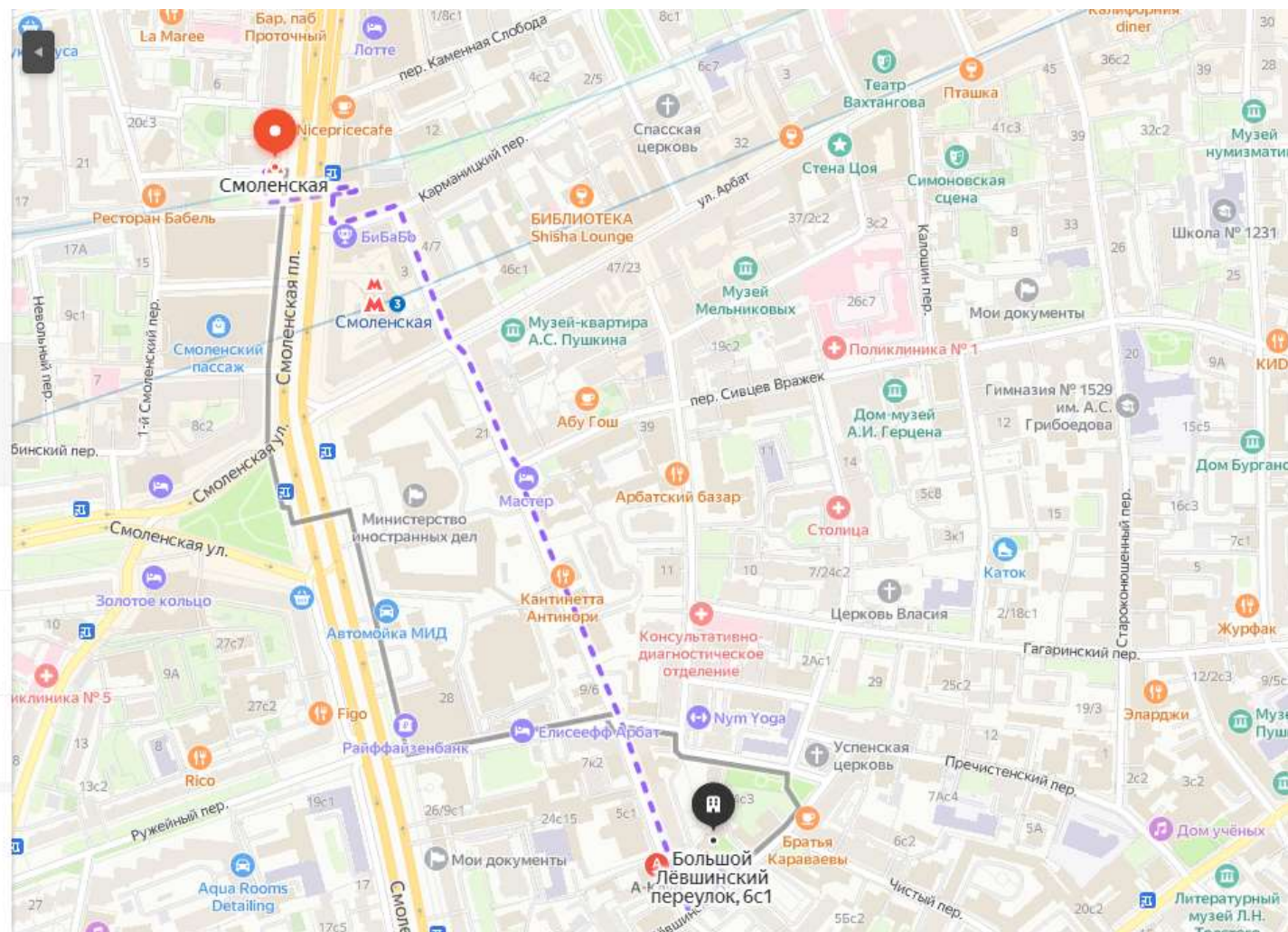
🚶 2 лестницы

15 мин 1,23 км

🚶 2 лестницы

📱 Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



Объект-аналог №3.


cian.ru/rent/commercial/283419075/

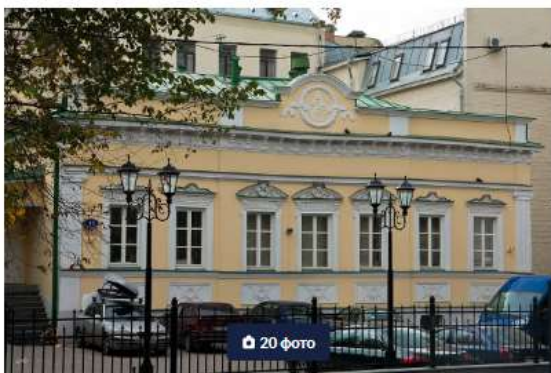
сегодня, 02:52  4 просмотра, 0 за сегодня

Здание (В), 872 м²

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

 Кропоткинская - 4 мин. пешком  Арбатская - 10 мин. пешком  Боровицкая - 14 мин. пешком

 В избранное      Пожаловаться



 20 фото



872 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

В
Класс

Отдельно стоящее здание расположено в шаговой доступности от метро. Первая линия домов. Огороженная территория с паркингом.

Налоговая: 04.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточная охрана, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная.

Описание помещения:

Планировка: кабинетная. Дизайнерский ремонт. Подходит под: банк, VIP-офис. Мебель. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 20.

Лот 26327-48

Оцените-заказ

 Платное

2 949 999 ₽/мес. 

40 597 ₽ за м² в год

 Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 909 693-80-25



СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показанный номер

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

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик 

 Документы проверены



РИЕЛТОР

Особняки РЕНТАВИК

cian.ru/rent/commercial/283419075/

Фотографии (20)
 Описание
 На карте
 Похожие объявления

Здание, 872 м²  В избранное 

О здании

Состояние	Дизайнерский ремонт	Мебель	Есть
Общая площадь	872 м²	Линия домов	Первая

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная

 Приточная вентиляция

 Центральное кондиционирование

Онлайн-показ

2 949 999 ₽/мес.

40 597 ₽ за м² в год

+7 909 693-80-25

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

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

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик

 Проверенный партнер

← Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Г

 Все
 






 Кропоткинская

 Гоголевский бульвар, 15

Добавить Сбросить

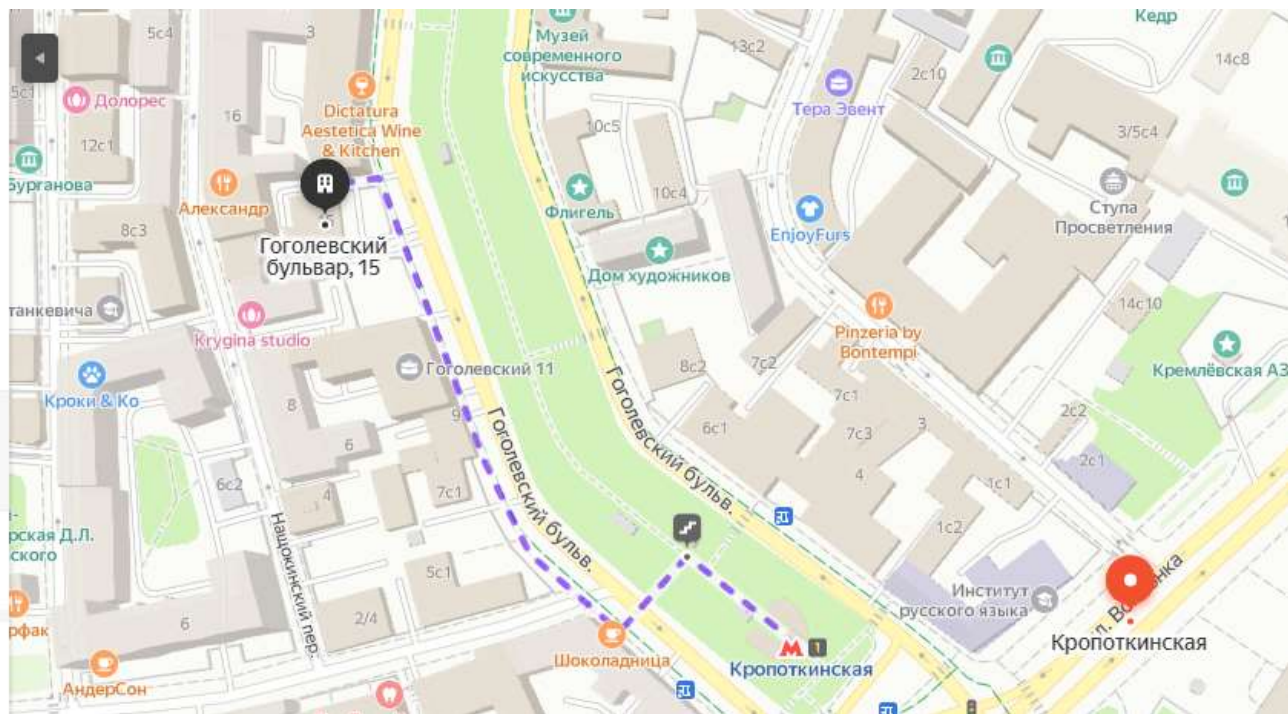
4 мин 310 м

 1 лестница

Исправить

 Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



Реклама

Объект-аналог №4.


cian.ru/rent/commercial/282114104/

9 фев, 10:14 26 просмотров, 1 за сегодня

Здание (В), 2 707 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, 28 [На карте](#)

 Кропоткинская - 9 мин. пешком

 В избранное
 




[Пожаловаться](#)



32 фото














2 707 м²
Площадь

5 этажей
Этажность

В
Класс

9 700 084 ₽/мес.

43 000 ₽ за м² в год

 [Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 964 782-44-95

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

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альфа-Риэлт 

 Документы проверены



РИЭЛТОР
Левченко Елена

cian.ru/rent/commercial/282114104/

Фотографии (32) Описание На карте Похожие объявления

Здание, 2 707 м² В избранное

Офисное здание в историческом центре Москвы, в самом престижном и дорогом районе Москвы. Прекрасная транспортная доступность к Садовому кольцу, Пречистенской набережной и улице Пречистенка. В здании произведен качественный ремонт.

1 этаж - 508,8 м2
2 этаж - 659,1 м2
3 этаж - 659,1 м2
4 этаж - 614,9 м2
5 этаж - 264,9 м2

Налоговая: 04.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная.
Депозит 2 месяца
Описание помещения: Офисный особняк представительского уровня.
ВИП-отделка на 4 и 5 этажах.
Планировка: кабинетная.
Дизайнерский ремонт.
Подходит под: банк, VIP-офис, Терраса/балкон.
Тип налогообложения: С НДС.
Кол-во парковочных мест: 12 (включено в стоимость).

9 700 084 ₽/мес.

43 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 964 782-44-95

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альфа-Ризлт
Документы проверены

РИЕЛТОР
Левченко Елена

cian.ru/rent/commercial/282114104/

Фотографии (32) Описание На карте Похожие объявления

Здание, 2 707 м² В избранное

О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Офисная отделка
Категория здания	Действующее	Общая площадь	2 707 м²

Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

9 700 084 ₽/мес.

43 000 ₽ за м² в год

+7 964 782-44-95

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альфа-Ризлт
Документы проверены

