

ОТЧЕТ № АБ-046-22 ОТ 21.02.2022 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	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
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 политической ситуации по итогам 2021 года	23
4.1.1. Внешнеполитическая ситуация	23
4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация	26
4.2. Макроэкономический обзор по итогам 4 квартала 2021 года	27
4.2.1. Экономическая активность.....	27
4.2.2. Динамика промышленного производства	29
4.2.3. Инфляция	30
4.2.4. Основные выводы	32
4.1. Основные социально-экономические показатели г. Москвы по итогам 2021 г.....	32
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2021 г.....	35
4.3.1. Общая ситуация на рынке.....	35
4.3.2. Предложение	35
4.3.3. Спрос.....	37
4.3.4. Коммерческие условия.....	39
4.3.5. Основные выводы и прогноз	40
4.4. Итоги для вывода	41
4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены.....	41
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	44
5.1. Понятие справедливой стоимости	44
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	44
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	45
5.3.1. Затратный подход.....	45
5.3.2. Сравнительный подход	48
5.3.3. Доходный подход.....	50
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования.....	51
5.5. Этапы проведения оценки.....	52
5.6. Выбор подходов к оценке.....	52
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	54
5.7.1. Выбор аналогов	54
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	55
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	56
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	60
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	62
5.8.1. Определение потенциального валового дохода.....	62
5.8.2. Определение действительного валового дохода.....	65
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	65

5.8.4. Определение коэффициента капитализации	66
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»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«21» февраля 2022 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «21» февраля 2022 г.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» 6. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки» 7. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» 8. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО». МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

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

Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-007681/21 от 22.09.2021 г. по договору №024-073-007681/21 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц от 22.09.2021 г. Срок действия: с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Свидетельство СРО «СФСО», Выписка из реестра членов СРО «СФСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073-007679/21 от «22» сентября 2021 г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору №024-073-007679/21. Срок действия: с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 025460-1 от 15.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	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:	«21» февраля 2022 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 №10 к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «14» февраля 2022 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%:	427 420 378 (Четыреста двадцать семь миллионов четыреста двадцать тысяч триста семьдесят восемь) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 20%:	348 492 179 (Триста сорок восемь миллионов четыреста девяносто две тысячи сто семьдесят девять) 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%:	387 956 278 (Триста восемьдесят семь миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч двести семьдесят восемь) 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:

- 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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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

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

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

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

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

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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный² — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

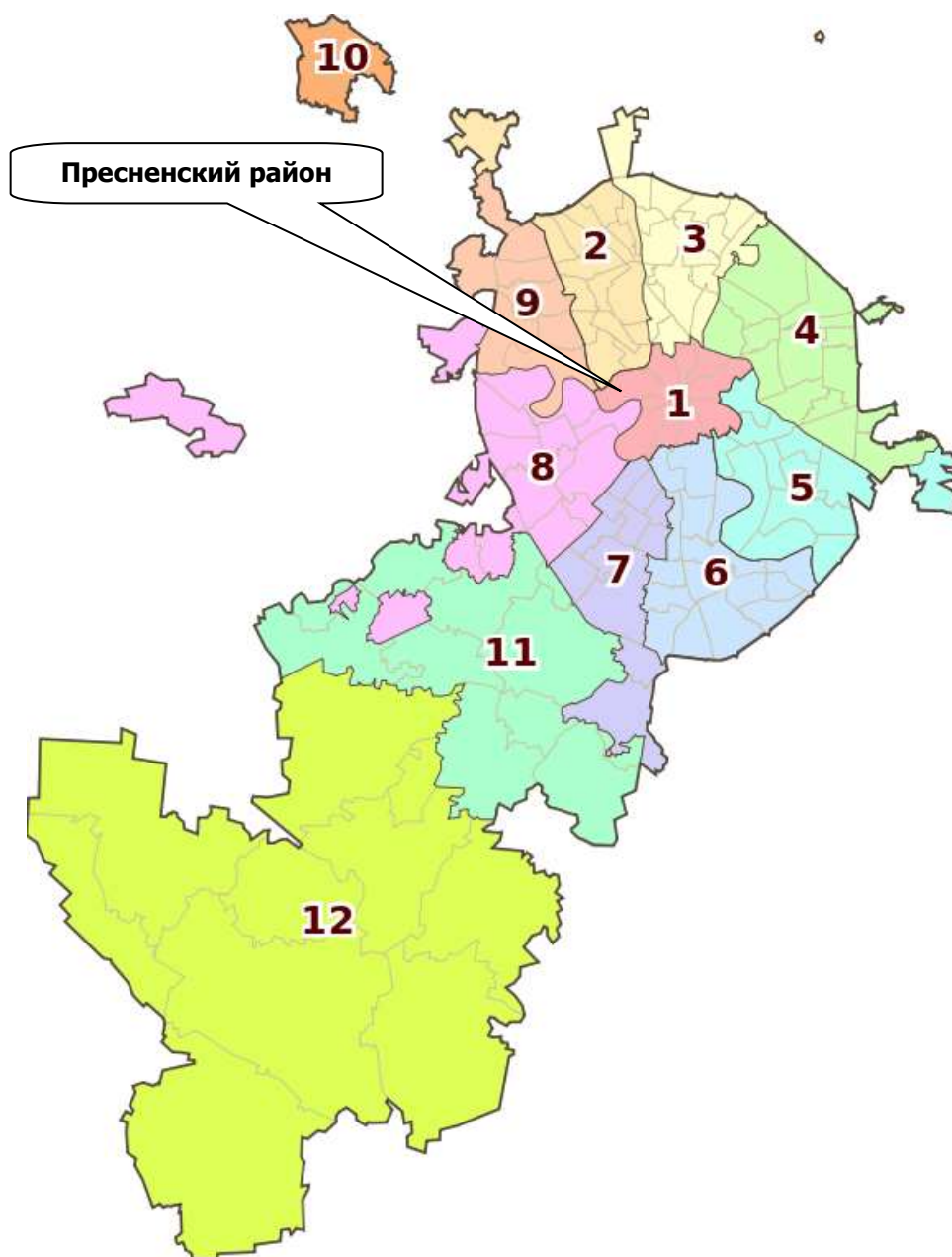
³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

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.

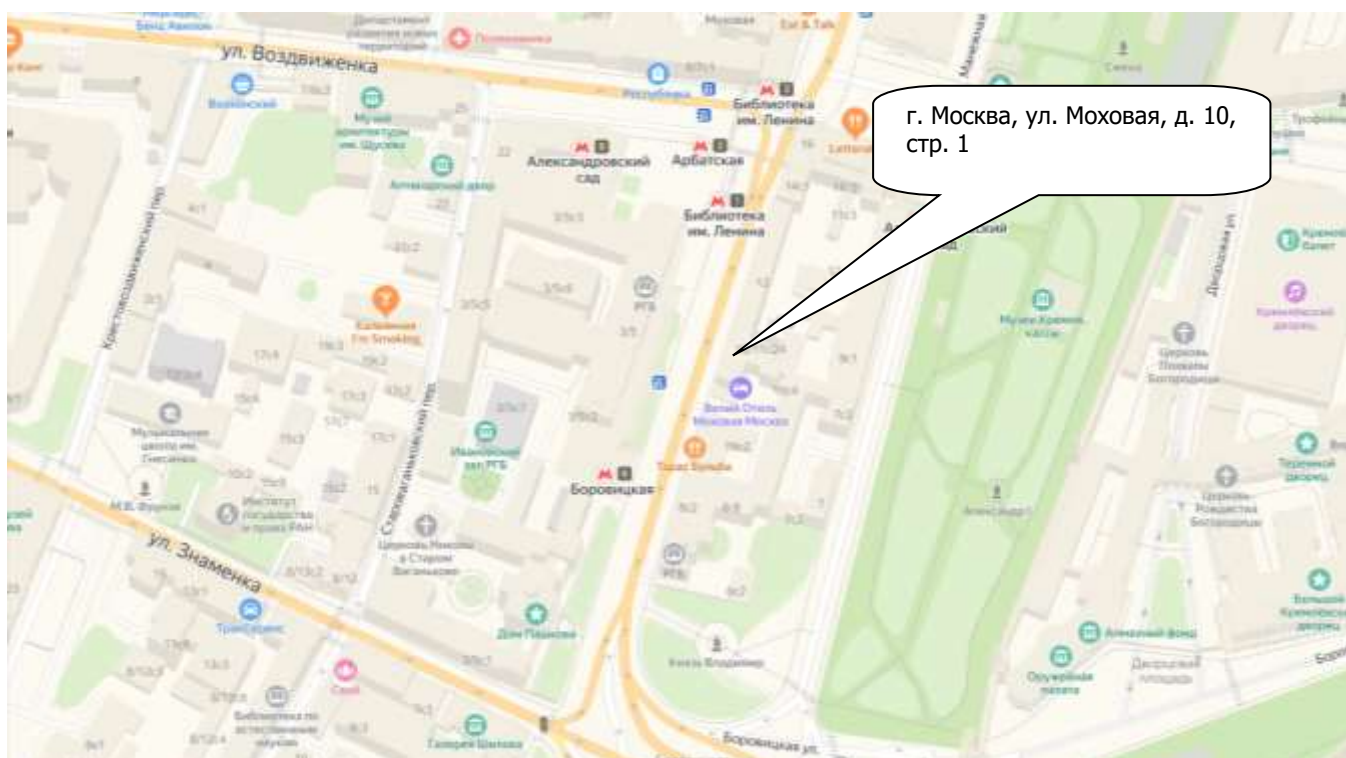
Площадь района - 11,2 кв. км. На южной границе района на протяжении 5 км протекает р. Москва. На территории района проходит Садовое кольцо общей протяженностью 1,8 км. На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15% жилых строений в нем 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 № 10 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	Среднее состояние

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



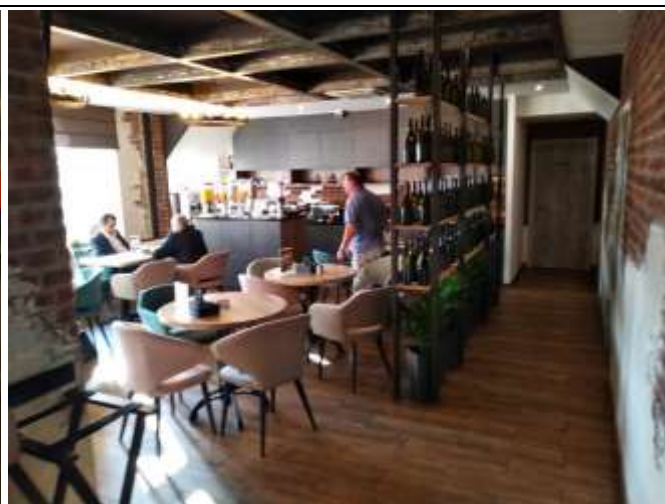
Фотография 3.5. Внутренние помещения



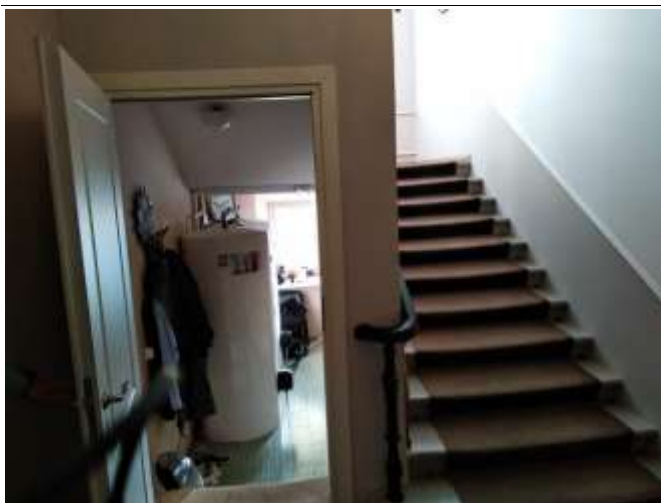
Фотография 3.6. Внутренние помещения



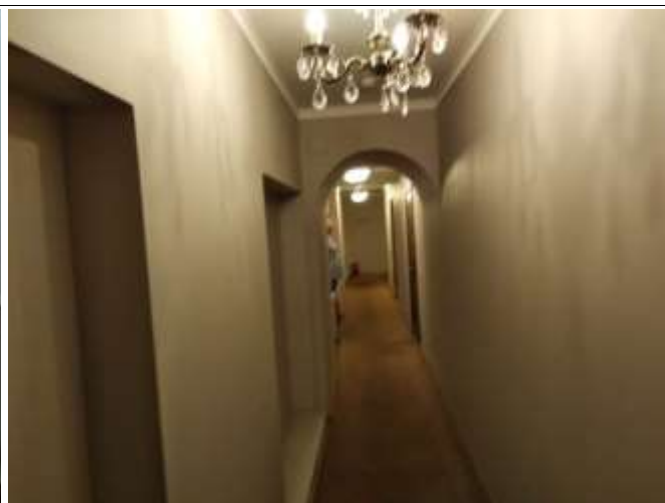
Фотография 3.7. Внутренние помещения



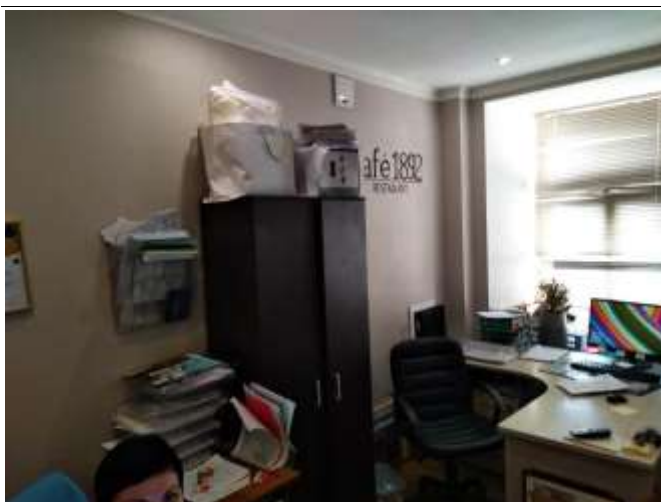
Фотография 3.8. Внутренние помещения



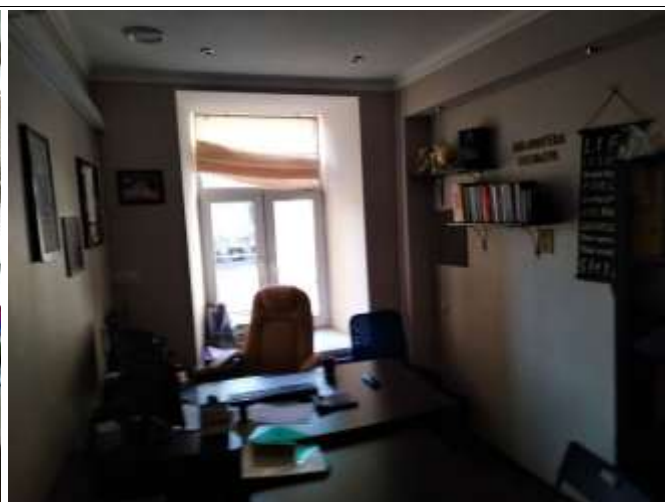
Фотография 3.9. Внутренние помещения



Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



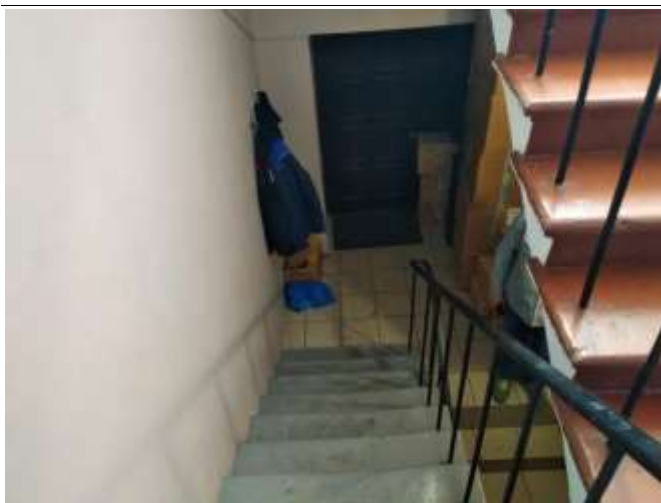
Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



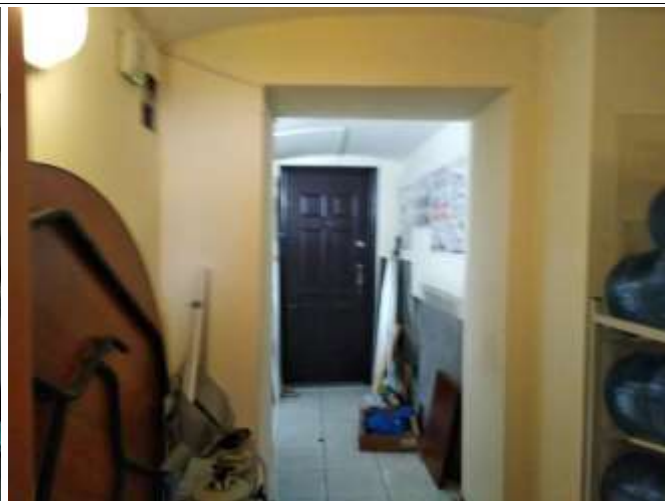
Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



Фотография 3.19. Внутренние помещения



Фотография 3.20. Внутренние помещения



Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



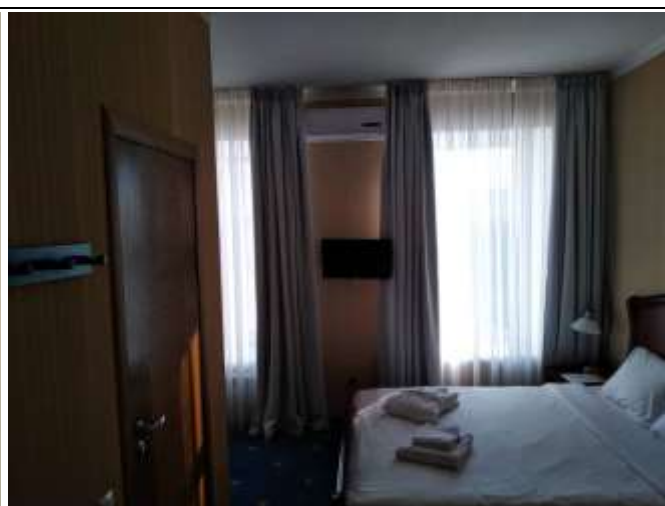
Фотография 3.23. Внутренние помещения



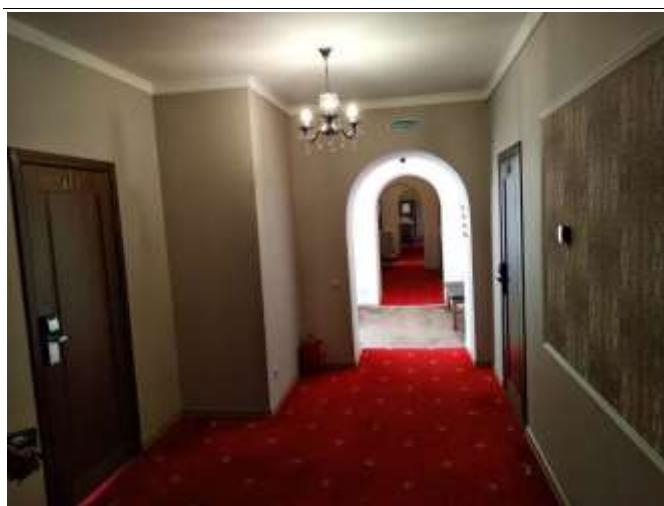
Фотография 3.24. Внутренние помещения



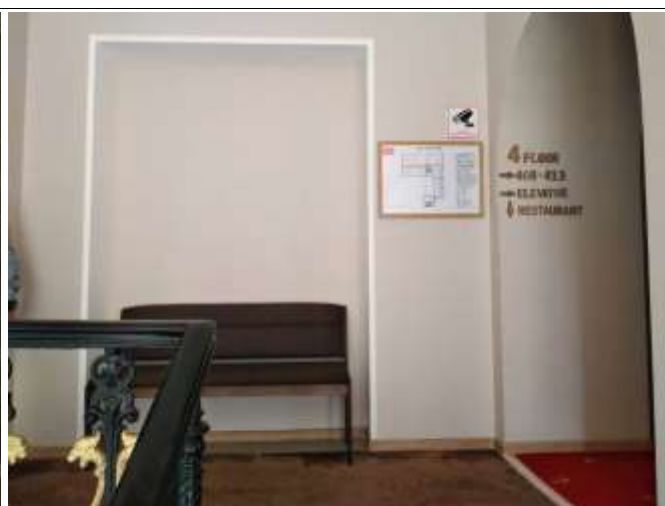
Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



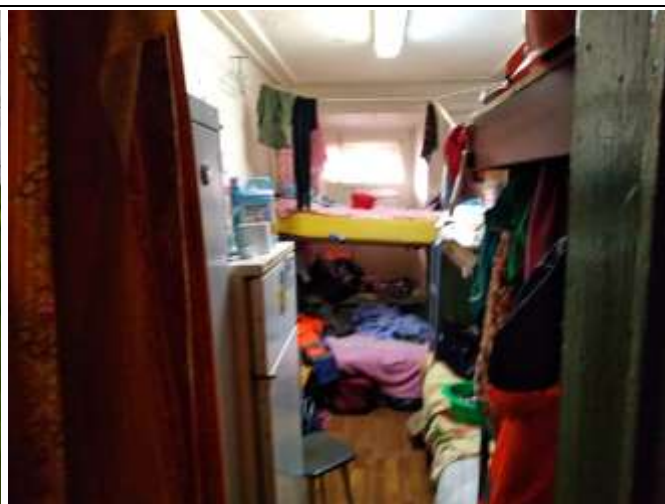
Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения



Фотография 3.31. Внутренние помещения



Фотография 3.32. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ политической ситуации по итогам 2021 года

4.1.1. Внешнеполитическая ситуация⁵

Важным результатом работы в сфере поддержания стратегической стабильности стало продление на пять лет российско-американского Договора о мерах по дальнейшему сокращению и ограничению стратегических наступательных вооружений (февраль). По договоренности, достигнутой на Женевском саммите в июне, возобновлён российско-американский диалог по соответствующей проблематике.

В целях формирования юридически обязывающих гарантий безопасности на западном направлении, исключающих дальнейшее продвижение НАТО на Восток и размещение угрожающих систем вооружений вблизи от границ России, в декабре США и странам НАТО переданы проект договора между Российской Федерацией и Соединёнными Штатами Америки о гарантиях безопасности и проект соглашения о мерах обеспечения безопасности Российской Федерации и государств-членов Организации Североатлантического договора.

В сфере информационной безопасности была разработана и консенсусом принята российско-американская резолюция ГА ООН «Достижения в сфере информатизации и телекоммуникаций в контексте международной безопасности и поощрение ответственного поведения государств в сфере использования информационно-коммуникационных технологий (ИКТ)». По российской инициативе создана Рабочая группа ООН открытого состава по вопросам безопасности в сфере использования ИКТ и самих ИКТ 2021-2025 гг.

Расширилось и двустороннее сотрудничество в области информационной безопасности: дан старт российско-американским консультациям по данной тематике, заключены межправительственные соглашения с Индонезией, Ираном, Киргизией, Никарагуа и Узбекистаном, запущен диалог Россия-АСЕАН.

Укреплению международной безопасности способствовало принятие по инициативе России резолюции Генассамблеи ООН о неразмещении первыми оружия в космосе. Одобрен российский проект резолюции о мерах по обеспечению транспарентности и укреплению доверия в космической деятельности. Увеличилось до 30 число стран-участниц российской инициативы по предотвращению гонки вооружений в космическом пространстве (в 2021 г. к ней присоединились Республика Конго, Сейшельские острова, Сьерра-Леоне и Того).

Россия сыграла ключевую роль в запуске переговоров по восстановлению выполнения Совместного всеобъемлющего плана действий по урегулированию ситуации вокруг иранской ядерной программы в его первоначальном виде без дополнений и изъятий.

Участие России в усилиях по разрешению конфликтов вносило вклад в поддержание региональной и международной безопасности.

Сохранение принципиального курса на обеспечение выполнения сторонами внутриукраинского противостояния минского «Комплекса мер» способствовало недопущению военной эскалации в Донбассе. Облегчению социально-экономического положения донбассцев в условиях введённой Киевом блокады призвана служить реализация подписанного Президентом Российской Федерации Указа «Об оказании гуманитарной поддержки населению отдельных районов Донецкой и Луганской областей Украины» (ноябрь).

Россия энергично содействовала нормализации отношений между Баку и Ереваном, включая решение таких задач, как создание двусторонней Комиссии по делимитации азербайджано-армянской границы с её последующей демаркацией, а также разблокирование экономических и транспортных связей на Южном Кавказе. 10 декабря в Москве состоялась установочная встреча Консультативной региональной платформы в формате «три плюс три» (три закавказских государства – Азербайджан, Армения, Грузия, а также три соседние страны – Россия, Турция, Иран) – пока без участия Грузии.

⁵ Источник: данные МИД РФ (https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1792639/).

После бегства сил США и НАТО из Афганистана и падения режима А.Гани (август) Россия наладила рабочие контакты с представителями новых афганских властей. 20 октября в Москве проведено третье заседание Московского формата консультаций с участием России, Китая, Пакистана, Ирана, Индии и пяти центральноазиатских государств. По итогам встречи выдвинута инициатива созыва международной донорской конференции по Афганистану под эгидой ООН. Россия оказала афганскому народу срочную гуманитарную помощь: в ноябре-декабре в Кабул доставлены продовольствие, медикаменты и товары первой необходимости общим весом более 100 тонн.

В координации с турецкими и иранскими партнёрами российские представители обеспечили ведущую роль «Астанинского формата» в урегулировании ситуации в Сирии. Москва поддержала резолюцию 2585 СБ ООН, предусматривающую реализацию на сирийской земле проектов по «раннему восстановлению» объектов коммунальной инфраструктуры, образования и здравоохранения.

Приоритетом внешней политики России оставалось продвижение интеграционных проектов и сотрудничества на пространстве Большой Евразии.

4 ноября на заседании Высшего Государственного Совета Союзного государства России и Белоруссии утверждены «Основные направления реализации положений Договора о создании Союзного государства на 2021-2023 годы» (включая 28 отраслевых программ), а также обновлённые Военная доктрина и Концепция миграционной политики Союзного государства. В ходе совместного заседания коллегий МИД России и МИД Белоруссии (ноябрь) подписана Программа согласованных действий в области внешней политики на 2022-2023 гг.

Сеть международных партнеров Евразийского экономического союза получила развитие с подписанием Меморандума о взаимодействии между Евразийской экономической комиссией и Правительством Узбекистана. Вступило в силу Соглашение о зоне свободной торговли между ЕАЭС и Сербией от 25 октября 2019 г. Запущены переговоры по заключению постоянного и полноформатного соглашения о свободной торговле с Ираном.

В рамках Содружества Независимых Государств, отметившего в 2021 году 30-летний юбилей, подписано семь межправительственных соглашений, принят ряд совместных документов, в частности, Заявление глав государств Содружества о сотрудничестве в области обеспечения биологической безопасности и Совместное заявление министров иностранных дел об укреплении роли международного права.

С союзниками по Организации Договора о коллективной безопасности одобрен перечень приоритетных совместных мер по обеспечению безопасности южных рубежей ОДКБ. Координации подходов к афганскому урегулированию была посвящена первая встреча глав государств-членов ОДКБ и Шанхайской организации сотрудничества (сентябрь).

В ШОС согласованы меры по совершенствованию механизма противодействия региональным вызовам и угрозам. Запущена процедура приёма в организацию Ирана и предоставления статуса партнёра по диалогу Египту, Катару и Саудовской Аравии.

Российская инициатива по формированию Большого Евразийского партнёрства (БЕП) как единого, широкого и открытого для всех государств Евразии пространства безопасности, взаимовыгодного экономического и гуманитарного сотрудничества была поддержана в Душанбинской декларации 20-летия ШОС (сентябрь), Совместном заявлении 4-го саммита Российской Федерации и Ассоциации государств Юго-Восточной Азии (АСЕАН) (октябрь), российско-китайском Совместном заявлении к 20-летию подписания Договора о добрососедстве, дружбе и сотрудничестве между Россией и Китаем (июнь).

Россия энергично развивала отношения и торгово-инвестиционные связи с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР).

Центральным событием в российско-китайских отношениях стало 20-летие подписания Договора о добрососедстве, дружбе и сотрудничестве, который по решению лидеров двух стран продлён на последующие пять лет. Рекордных показателей достиг объём торговли с Китаем. С участием глав государств запущено строительство четырёх новых энергоблоков российской разработки на двух атомных электростанциях КНР. Успешно завершён масштабный межгосударственный проект – Годы российско-китайского научно-технического и инновационного сотрудничества (2020-2021) (состоялось свыше тысячи мероприятий).

По итогам визита Президента Российской Федерации в Нью-Дели (6 декабря) принято Совместное заявление «Россия-Индия: партнёрство во имя мира, прогресса и процветания»; подписано 15 отраслевых документов. Состоялась первая встреча глав внешнеполитических и оборонных ведомств России и Индии в формате «два плюс два». Проведены совместные учения военно-морских сил (июль) и сухопутных войск (август).

Принят Комплексный план действий по реализации стратегического партнёрства между Россией и АСЕАН на 2021-2025 годы. Заключён российско-асеановский меморандум о взаимодействии в сфере чрезвычайного реагирования. Знаковым событием стало проведение в декабре первых в истории военно-морских учений Россия-АСЕАН.

Российские подходы к обеспечению устойчивого развития в АТР отражены в программном документе форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» (АТЭС) на следующее 20-летие – Аотеароанском плане реализации «Путраджайских ориентиров развития АТЭС до 2040 г.» (ноябрь). На 16-м Восточноазиатском саммите (октябрь) Россией инициировано принятие заявления лидеров по обеспечению экономического роста через восстановление сферы туризма.

Взаимовыгодный характер носили отношения России с государствами Ближнего Востока и Африки.

Вступил в силу Договор о всестороннем партнёрстве и стратегическом сотрудничестве между Российской Федерацией и Арабской Республикой Египет (январь), возобновлено авиасообщение между российскими городами и курортами АРЕ (август). Организованы бизнес-миссии в Гану, ДРК, Нигерию, Сенегал, ЮАР. В Абудже (Нигерия) открыта Российско-Нигерийская торгово-промышленная палата. В 2021 г. Россия через фонд Всемирной продовольственной программы ООН оказала помощь Бурунди, Кении, Мадагаскару, Мали, Мозамбику, Судану, ЦАР и Южному Судану.

Сотрудничество со странами Латинской Америки и Карибского бассейна охватывало широкий круг вопросов – от добычи природных ресурсов и энергетики до военно-технической и научно-технологической кооперации. Правительством России одобрен проект соглашения между Российской Федерацией и Центральноамериканской интеграционной системой (ЦАИС) об участии в ней нашей страны в качестве наблюдателя (июль).

Значимым достижением стало расширение инструментария продвижения российских интересов за рубежом благодаря присоединению России к ряду многосторонних объединений.

Завершился процесс оформления полноправного членства России в Международной организации по миграции (апрель). Получены статус наблюдателя при Движении неприсоединения (июль) и статус диалогового партнёра в Ассоциации регионального сотрудничества прибрежных стран Индийского океана (ноябрь). Россия вошла в число соучредителей созданной по инициативе Венесуэлы Группы друзей в защиту Устава ООН (июль).

Россия способствовала выработке сбалансированных решений саммита «Группы двадцати» (октябрь) и Конференции сторон Рамочной конвенции ООН по изменению климата (ноябрь).

На XIII саммите БРИКС (сентябрь) принята Нью-Делийская декларация, отражающая приверженность государств-участников многосторонним подходам к решению актуальных международных проблем. Подписано Соглашение стран БРИКС о сотрудничестве в области спутниковой группировки дистанционного зондирования Земли. Стоимость кредитного портфеля Нового банка развития достигла 29,5 млрд долл. США, объявлено о присоединении к Банку Бангладеш, ОАЭ и Уругвая.

Россия содействовала борьбе с пандемией COVID-19 и преодолению ее последствий. Обеспечена регистрация вакцины «Спутник V» в 71 стране, осуществлены поставки значительных объёмов отечественных вакцин за рубеж, достигнуты договорённости о локализации и расширении масштабов производства российских препаратов в различных регионах мира. Евразийским банком развития запущена цифровая платформа «Путешествую без COVID-19», к участию в которой подключились все страны ЕАЭС, а также большинство партнёров по СНГ.

Особое значение в год 75-летия Нюрнбергского трибунала и 80-летия начала Великой Отечественной войны имело принятие российской резолюции Генассамблеи ООН «Борьба с героизацией нацизма,

неонацизмом и другими видами практики, которые способствуют эскалации современных форм расизма, расовой дискриминации, ксенофобии и связанной с ними нетерпимости» (декабрь).

Состоявшийся в Москве VII Всемирный конгресс российских соотечественников (октябрь) подтвердил курс на расширение взаимодействия с русскими и русскоязычными общинами за рубежом. Впервые участниками ежегодной программы ознакомительных поездок «Здравствуй, Россия» стали молодые соотечественники из Донбасса.

4.1.2. Внутреннеполитическая ситуация⁶

Для России и всего мира 2021-й год был одним из самых напряженных и непредсказуемых. Таковым он был с самых разных точек зрения - политической, экономической, социальной. Как и год до него, 2021-ый прошел под знаком борьбы с мировой пандемией коронавируса. Вместе с тем он же стал годом политического обновления в РФ смены мировой геополитической парадигмы, продолжения сразу нескольких экономических кризисов.

Мы теряли людей, не только из-за болезни, но и из-за трагедий и трагических случайностей, однако шли вперед, многому научились, приобрели опыт, страна продолжила планомерное развитие - вместе со своей политической системой.

Если главными политическими событиями в жизни России в 2020 году стало новое правительство и поправки в Конституцию, то 2021 год прошел под знаком выборов в Государственную Думу восьмого созыва.

В результате с избранием депутатов Госдумы и некоторых региональных парламентов в РФ стартовал новый политический цикл. В целом же политическая система страны продемонстрировала стабильность и устойчивость, способность адаптироваться и отвечать на запросы граждан.

Были и попытки расшатать ситуацию в стране извне. И не просто расшатать, а использовать для этого разного рода политических демагогов внутри самой России, подбивая людей на несанкционированные акции протеста и пытаясь заработать на этом политические дивиденды.

Вместо того чтобы дестабилизировать ситуацию в стране, произошедшие события лишь окончательно выкристаллизовали "маргине́з" того, что было принято считать "несистемной оппозицией". В то же время оппозиция иного рода смогла реализовать запрос граждан на политическое обновление.

Речь, конечно, о выборах в Государственную думу и региональные парламенты, и перемены в губернаторском корпусе. Одновременно проходили выборы глав сразу 9 субъектов РФ и 39 региональных парламентов. Участие в голосовании приняли более 56 млн человек.

Итоги: "Единая Россия" (324 мандата), КПРФ (57), "Справедливая Россия - За правду" (27), ЛДПР (21), "Новые люди" получили 13 мандатов. Всего же участие в выборах принимало 14 политических партий, из них 5 прошли 5% барьер. Спикер Госдумы Вячеслав Володин, который сохранил свой пост и в восьмом созыве, назвал прошедшие выборы одними из самых конкурентных.

Что касается выборов в региональные парламенты, то там обошлось без сильных неожиданностей и особо громких скандалов. Разве что в Москве "шумели" коммунисты. В общем же, если выражаться ёмко, Единая Россия вновь оказалась почти везде в большинстве, КПРФ улучшила свое представительство, ЛДПР – ухудшила. Для названных партий это, пожалуй, общегодовые тренды. В целом же политическая система РФ продемонстрировала устойчивость.

⁶ http://www.moscow-post.ru/politics/bez_potryasenij_politicheskie_itogi_2021_goda38099/

4.2. Макроэкономический обзор по итогам 4 квартала 2021 года⁷

4.2.1. Экономическая активность

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

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

Показатели	2021	4 кв. 2021	Дек.21	Нояб.21	Окт.21	3 кв. 2021	2 кв. 2021
ВВП ⁸	4,6	4,8	4,3-	5,3-	4,9-	4,3	10,5
Сельское хозяйство	-0,9	6,7	1,3	12,0	4,9	-6,0	-0,3
Строительство	6,0	6,4	8,4	8,7	1,7	3,7	10,6
Розничная торговля	7,3	4,3	5,4	3,1	4,3	5,5	23,6
Платные услуги населению	17,6	14,0	11,8	15,5	15,1	18,0	52,4
Грузооборот транспорта	5,3	4,1	2,8	3,7	5,7	6,8	10,1
Промышленное производство	5,3	7,1	6,1	7,6	7,6	6,0	9,6
Добыча полезных ископаемых	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,0	7,0
Обрабатывающие производства	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,6	10,8

Источник: данные Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована

⁷ Источник: Доклады Минэкономразвития России: «О текущей ситуации. Декабрь 2021-январь 2022» (<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>); «О динамике промышленного производства. Декабрь 2021 года» (<https://www.economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310/202112221.pdf>); «О текущей ценовой ситуации. Декабрь 2021 года» (<https://www.economy.gov.ru/material/file/7ad9a92ee968a9f43316daa2d081d0f0/29122021.pdf>); «Динамика потребительских цен» (http://www.cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2021-12/)

⁸ Оценка Минэкономразвития России.

околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Таблица 4.2. Показатели рынка труда

Показатель	2021	4 кв. 2021	Дек.21	Нояб.21	Окт.21	3 кв. 2021	2 кв. 2021
Реальная заработная плата							
в% к соотв. периоду предыдущего года	2,8	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5
Номинальная заработная плата							
в% к соотв. периоду предыдущего года	9,5	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8
Реальные располагаемые доходы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	3,1	0,5	-	-	-	8,8	6,8
Реальные денежные доходы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	3,4	0,8	-	-	-	8,1	7,9
Численность рабочей силы							
в% к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,5	0,6	0,1	0,7	0,5	0,9
млн. чел. (SA)	-	75,1	75,1	75,0	75,3	75,3	75,5
Численность занятых							
в% к соотв. периоду предыдущего года	1,6	2,4	2,4	2,1	2,8	2,6	2,0
млн. чел.	71,7	72,3	72,5	72,2	72,3	72,2	71,5
млн. чел. (SA)	-	71,9	72,0	71,8	72,0	71,8	71,7
Численность безработных							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	-29,2	-27,4	-29,9	30,3	-29,7	-16,7
млн. чел.	3,6	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	3,7
млн. чел. (SA)	-	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	3,8
Уровень занятости							
в% к населению в возрасте 15-72 (SA)	-	59,7	59,8	59,6	59,8	59,5	59,3
Уровень безработицы							
в% к рабочей силе /SA	4,8/-	4,3/ 4,3	4,3/ 4,2	4,3/ 4,3	4,3/ 4,3	4,4/4,5	4,9/5,0

Источник: данные Минэкономразвития РФ

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г⁹ (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

⁹ Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей)

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

4.2.2. Динамика промышленного производства

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3%¹⁰ в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3%¹¹ к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Таблица 4.3. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	ноя.21	III кв 21	II кв 21	I кв 21	2020
Промышленное производство	7	6,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,2	9,2	7,6	-7	-6,6

¹⁰ Начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года. В этой связи для оценки восстановления экономики используется сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности (допандемический уровень). Сезонная очистка произведена Минэкономразвития России с использованием процедуры TRAMO-SEATS. По мере добавления новых точек сезонно очищенный ряд может корректироваться.

¹¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства уточнены данные за октябрь 2021 года.

в % к соотв. периоду предыдущего года	ноя.21	IIIкв 21	IIкв 21	Iкв 21	2020
добыча угля	11,4	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	7,9	5,5	-9,4	-8
добыча металлических руд	2	1,8	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19	14	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	21,1	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	3,9	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	4,7	3,3	0,4	2,8
в т.ч.					
пищевые продукты	6,5	3,8	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,9	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	-1,1	2,8	7	2,4
легкая промышленность	2,8	1	17,8	4,2	1,2
в т.ч.					
текстильные изделия	0,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	-3,3	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	9,8	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	9,3	15,4	2,6	1,2
в т.ч.					
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	5,4	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	9,4	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25	19,6	10,9	-5,5	-3
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	5,1	8,1	-7,1	-5

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.2.3. Инфляция

По предварительной оценке Росстата, инфляция в декабре в помесечном выражении замедлилась до 0,82% м/м после 0,96% м/м в ноябре, в годовом выражении – сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (8,39% г/г после 8,40% г/г). За неделю с 21 по 27 декабря инфляция замедлилась до 0,26% (0,32% недель ранее). Снизились темпы удорожания продовольственных товаров (0,29% после 0,54% недель ранее) преимущественно за счет замедления роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,17% после 0,41%). Непродовольственная инфляция также замедлилась до 0,14% (после 0,23% недель ранее). В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен не изменились (0,11%, как и недель ранее)

Потребительская инфляция

За неделю с 21 по 27 декабря инфляция замедлилась до 0,26% (0,32% недель ранее).

На продовольственные товары темп роста цен снизился (0,29% после 0,54% недель ранее), в основном за счет замедления удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов (0,17% после 0,41%). Снизились темпы роста цен на большинство социально значимых товаров: мясопродукты, молоко и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия, яйца, сахар, мука, масла и жиры, а также макаронные и крупяные изделия. На плодоовощную продукцию рост цен также замедлился (1,15% после 1,49%).

Непродовольственная инфляция на последней неделе декабря также замедлилась (0,14% после 0,23% недель ранее). Вклад в замедление внесли околонулевой рост цен на легковые автомобили (0,01% после 0,23%) и снижение темпов роста цен на автомобильный бензин (0,10% после 0,22%). Кроме того, замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы (0,07% после 0,30%). На строительные материалы снижение цен продолжается.

В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,11%, как и недель ранее, при этом ускорение роста цен на услуги зарубежного туризма (до 0,75%) было нивелировано снижением темпов роста цен на услуги гостиниц (0,27% за неделю).

Мировые рынки

На мировых рынках продовольствия на неделе с 21 по 27 декабря цены выросли в среднем на 1,7%.

Пшеница и кукуруза подорожали на 0,7% и 2,8% (+6,9% и +6,4% в ноябре), сахар – на 2,4% (после стабилизации месяцем ранее), говядина и свинина – на 1,0% и 1,5% (+1,8% и -8,4% в ноябре).

Цены на подсолнечник и подсолнечное масло не изменились (+0,7% и +0,9% в ноябре), в то время как на другие масла и масличные повысились в среднем на 1,5% (+0,8% в ноябре).

На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, калийных и смешанных удобрений остались на прежнем уровне (+20,3%; +1,8% и +10,2% в ноябре соответственно).

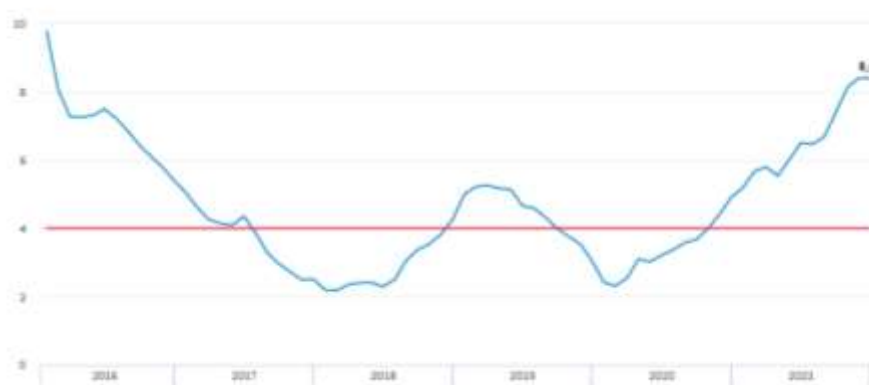
На мировом рынке черных металлов на неделе наблюдалась смешанная динамика. Фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 1,2%, спотовые – на 0,7% (-15,4% и -25,2% в ноябре).

Импортные цены на металлолом в Турции уменьшились на 1,0%, российские экспортные цены – на 12,5% (+3,5% и +12,5% в ноябре).

Стоимость фьючерсов на арматуру на Лондонской бирже увеличилась на 0,2%, экспорта из России – снизилась на 1,7% (+2,5% и +6,4% в ноябре).

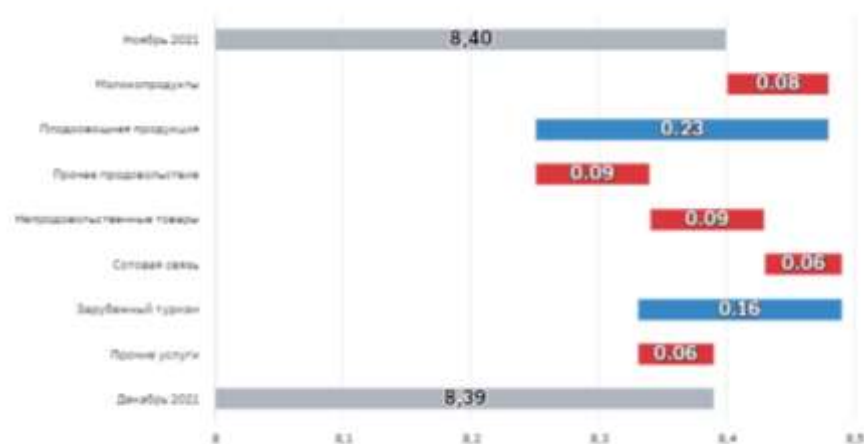
Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат не изменились (-0,4% и -1,2% в ноябре).

Рисунок 4.1. Инфляция, в % к соответствующему месяцу предыдущего года



Источник: данные Банка России (<http://www.cbr.ru>)

Рисунок 4.2. Вклады в изменение годовой инфляции, п.п.



Источник: данные Банка России (<http://www.cbr.ru>)

Таблица 4.4. Индикаторы инфляции

Инфляция г/г	Декабрь 2021	Ноябрь 2021	Октябрь 2021	Сентябрь 2021	Август 2021
Все товары и услуги	8,4	8,4	8,1	7,4	6,7
Продовольственные товары	10,6	10,8	10,9	9,2	7,7
Непродовольственные товары	8,6	8,3	8,2	8,1	8,0
Услуги	5,0	5,2	4,4	4,2	3,8

Источник: данные Банка России (<http://www.cbr.ru>)

4.2.4. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%
- Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее).
- Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%).
- Выпуск сельского хозяйства продемонстрировала спад (-0,9% после +1,3% в 2020 году).
- Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост.

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г¹² (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%).

- Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее).
- Годовая инфляция в декабре осталась на уровне ноября (8,4%). Темп годового роста цен на продовольствие и услуги снизился благодаря ряду временных дезинфляционных факторов. Месячный прирост цен (с поправкой на сезонность) замедлялся второй месяц подряд, но все еще находился на высоком уровне.

4.1. Основные социально-экономические показатели г. Москвы по итогам 2021 г.¹³

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

Таблица 4.5. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2021 года

Декабрь 2021 г.	В % к		Январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.	Справочно			
				декабрь 2020 г. в % к		январь-декабрь 2020 г. в % к	
	декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	январю- декабрю 2019 г	
Индекс промышленного	x	185,8	132,5	136,6	109,2	105,9	114,7

¹² Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

¹³ Источник: данные Мосгорстата (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank>); Прогнозы социально-экономического развития города Москвы (<https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>).

производства¹⁴

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	182 995,3	195,1	106,0	164,4	61,8	102,9	55,7
обрабатывающие производства	1 053 845,2	138,7	112,2	162,1	121,1	124,1	101,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100 383,8	104,8	122,0	112,2	106,1	125,3	103,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	20 515,4	108,7	147,8	139,2	145,1	161,1	98,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	201 685,4	111,1	161,1	116,5	119,2	138,2	108,7
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров) ¹⁵	1 221,7	116,6	185,4	156,8	115,8	240,6	96,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	700 521,5	109,7	128,0	110,3	98,1	120,8	98,1
Оборот общественного питания, млн рублей	39 195,1	139,7	118,2	140,6	74,5	102,5	70,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	207 498,0	137,8	101,7	136,2	136,2	107,8	76,7
Индекс потребительских цен, %	x	107,1	100,9	105,5	103,8	100,6	102,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	36,5	37,8	99,3	x	333,8	66,3	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций) ¹⁶							
номинальная, рублей	104 877,2	109,9	101,5	109,7	106,7	101,3	106,1
реальная	x	102,9	100,7	104,1	103,1	100,8	103,1

Источник: данные Мосгорстата

В 1-ом полугодии 2020 года инфляция находилась на низком уровне, в диапазоне 102,4–102,8 % (в годовом выражении). Начиная со 2-го полугодия, инфляция стала постепенно ускоряться и достигла к концу 2020 году 103,8 % (к декабрю 2019 года). Ускорение инфляции происходило на фоне ослабления курса рубля (реальный эффективный курс снизился к концу 2020 года на 16,0 % относительно уровня декабря 2019 года), роста мировых цен на продовольствие, восстановления экономической активности и потребления.

С начала 2021 года инфляция продолжила ускоряться и достигла в июне значения 105,5 % (в годовом выражении).

Укрепившийся с начала года курс рубля стал благоприятным фактором для преодоления тренда дальнейшего роста уровня инфляции.

Месячная инфляция в июле–августе 2021 года составила 100,0–100,1 % (к предыдущему месяцу), что ниже среднего темпа роста цен годом ранее (100,2 % в среднем за июль–август 2020 года).

¹⁴ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

¹⁵ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

¹⁶ Данные за ноябрь 2021 г., ноябрь 2021 г. к ноябрю 2020 г., ноябрь 2021 г. к октябрю 2021 г., январь - ноябрь 2021 г. к январю-ноябрю 2020 г., ноябрь 2020 г. к ноябрю 2019 г., ноябрь 2020 г. к октябрю 2020 г., январь - ноябрь 2020 г. к январю-ноябрю 2019 г.

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,85 % к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,54 %). Но в других потребительских сегментах - непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе (0,66 % и 0,3 % к предыдущему месяцу) оказался по-прежнему существенно выше аналогичных прошлогодних значений (0,33 % и 0,1 % к предыдущему месяцу в августе 2020 года).

В целом за 8 месяцев 2021 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 104,0 % (к декабрю 2020 года, 102,6 % - за аналогичный период 2020 года).

Ускорение инфляции в 1-й половине 2021 года на фоне быстрых темпов восстановления потребительского спроса и постепенного исчерпания эффекта действия временных проинфляционных факторов определяет повышенный (в сравнении с динамикой последних лет) уровень инфляции в 2021 году. К концу 2021 года рост потребительских цен составит 105,4 % (к декабрю 2020 года), в среднем за 2021 год инфляция оценивается на уровне 105,1 %. В среднесрочной перспективе при условии отсутствия значимых колебаний курса рубля инфляция закрепится на уровне 103,5-103,8 % в базовом и консервативном варианте прогноза (в годовом выражении) под влиянием следующих факторов:

- сохранения в качестве основополагающих принципов «бюджетного правила» и «инфляционного таргетирования» в бюджетной и денежно-кредитной политике;
- умеренных темпов роста заработных плат в экономике;
- взвешенного характера роста корпоративного и потребительского кредитования на фоне постепенного смягчения денежно-кредитной политики;
- введения в действие демпферного механизма, направленного на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены;
- сдержанного характера индексации регулируемых тарифов инфраструктурного сектора.

В 2020 году ситуация в экономике города Москвы, по предварительным оценкам, сложилась лучше, чем в целом по стране. Объем валового регионального продукта города Москвы (далее – ВРП) уменьшился на 1,6 % в сопоставимых ценах к предыдущему году (в Российской Федерации снижение ВВП в 2020 году составило 3,0 %).

Снижение экономической активности в городе Москве в 2020 году было связано с ухудшением конъюнктуры на мировых рынках, изменением направления развития ведущих мировых экономик в сторону рецессии на фоне повсеместных ограничений, связанных с борьбой с пандемией новой коронавирусной инфекции и карантинными мероприятиями в субъектах Российской Федерации.

Наиболее пострадавшими в 2020 году оказались виды экономической деятельности, связанные с предоставлением услуг – гостиницы и общепит, транспортировка и хранение, сфера культуры, спорта, досуга и развлечений, розничная и оптовая торговля, туристический бизнес.

Текущая динамика прямых и косвенных индикаторов экономической активности указывает на ее динамичное восстановление во всех основных секторах экономики города. По итогам 2021 года рост добавленной стоимости ожидается практически во всех секторах городской экономики. В результате ВРП города Москвы в 2021 году вырастет на 4,2 % и достигнет в номинальном объеме величины 23,2 трлн рублей.

В среднесрочной перспективе на фоне замедления темпов роста мировой экономики, устойчивой динамики российской экономики на основе расширения внутреннего спроса темпы роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составят 3,0 % ежегодно, по консервативному варианту – на уровне 2,5-2,8 %.

Приоритеты экономической политики города Москвы остаются неизменными и ориентированы на развитие городской инфраструктуры, на создание условий для привлечения инвестиций, на распространение практики государственно-частного партнерства, на оптимизацию расходов и увеличение доходов бюджета и на улучшение качества жизни в городе.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

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

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

4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2021 г.¹⁷

4.3.1. Общая ситуация на рынке

«Мы продолжаем фиксировать высокий уровень активности арендаторов в этом году. Компании, которые готовы заключать крупные сделки, сталкиваются с дефицитом качественного предложения, поскольку даже новые бизнес-центры все чаще вводятся в эксплуатацию уже сданными. Активность арендаторов в ключевых деловых районах до конца года будет оставаться высокой, растет доля сделок новой аренды и продаж, из-за чего прогнозируется рост ставок в отдельных районах, особенно в премиальном сегменте рынка», – директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Таблица 4.6. Основные показатели¹⁸

Показатель		I-II кв. 2021	I-III кв. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		17 444	17 495
в том числе:	Класс А	4 939	4 989
	Класс В	12 506	12 506
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. кв. м		446,3	497,6
в том числе:	Класс А	344,5	394,7
	Класс В	101,8	101,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,8	9,8
	Класс В	5,8	5,8
Средневзвешенная запрашиваемая ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁹	Класс А	26 038	25 596
	Класс В	17 304	17 342
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

Источник: данные компании Knight Frank

4.3.2. Предложение

По итогам I–III кв. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,5 млн. кв. м, из которых 4,99 млн. кв. м относятся к классу А, а 12,5 млн. кв. м – к классу В.

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов в 2020 году, совокупный ввод офисных площадей составил всего 224,4 тыс. кв. м. С начала 2021 года ввелось уже почти 500 тыс. кв. м, что превышает совокупные показатели 2016–2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. кв. м. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. кв. м арендуемой площади объекта

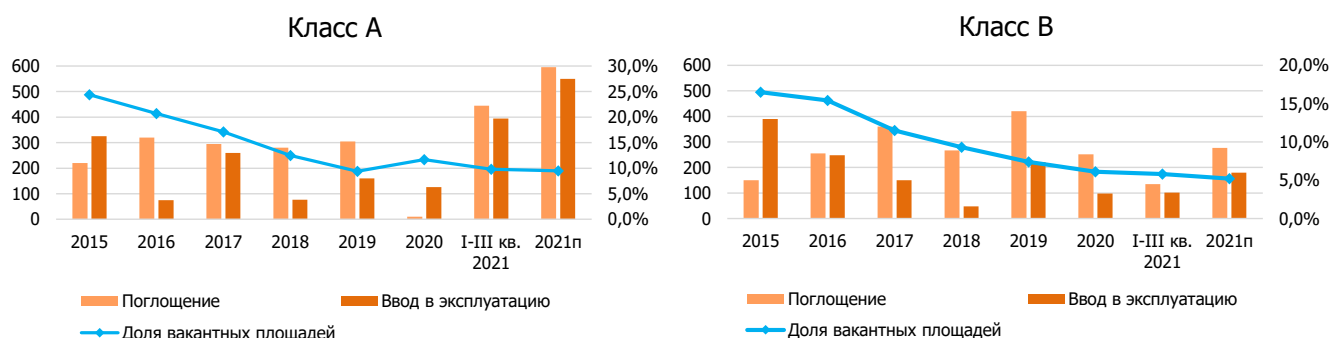
¹⁷ Источник: исследования рынка, подготовленные компанией Knight Frank (<https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2021>).

¹⁸ По сравнению с II кварталом 2021.

¹⁹ Без учета операционных расходов и НДС (20%).

«Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. кв. м, и «Аркус IV» (18 тыс. кв. м). В III кв. 2021 года крупнейшими объектами, получившими разрешение на ввод, стали БЦ «Большевик Фаза II, стр. 10», МФК «Галактион» (по 17 тыс. кв. м) и объект «Смоленский б-р, 13» (15,7 тыс. кв. м). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически доступную вакантность среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года, и БЦ «Смоленский б-р, 13», введенного в III кв. 2021.

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



Источник: данные компании Knight Frank

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 200–220 тыс. кв. м. С учетом результатов первых девяти месяцев 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 700 тыс. кв. м и станет максимальным за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые под конкретного пользователя, будут все чаще появляться на рынке.

Таблица 4.7. Объекты, планируемых к вводу и введенные в эксплуатацию в 2021 г.

Наименование	Класс ²⁰	Округ
Парк Хуамин	A	СВАО
Ростех-Сити	A	СЗАО
Аркус IV	A	САО
Большевик (фаза II)	A	ЦАО (СК-ТТК)
1-й Земельный пер., 7/2	A	ЦАО (СК-ТТК)
AF12B	A	ЦАО (СК)
Сбер Сити	A	ЗАО (ТТК)
Парк Легенд	A/B	ЮАО (ТТК)
Trend Line	A	ЗАО
DM Tower	A	ЮАО
Технопарк YES	B	ЮАО

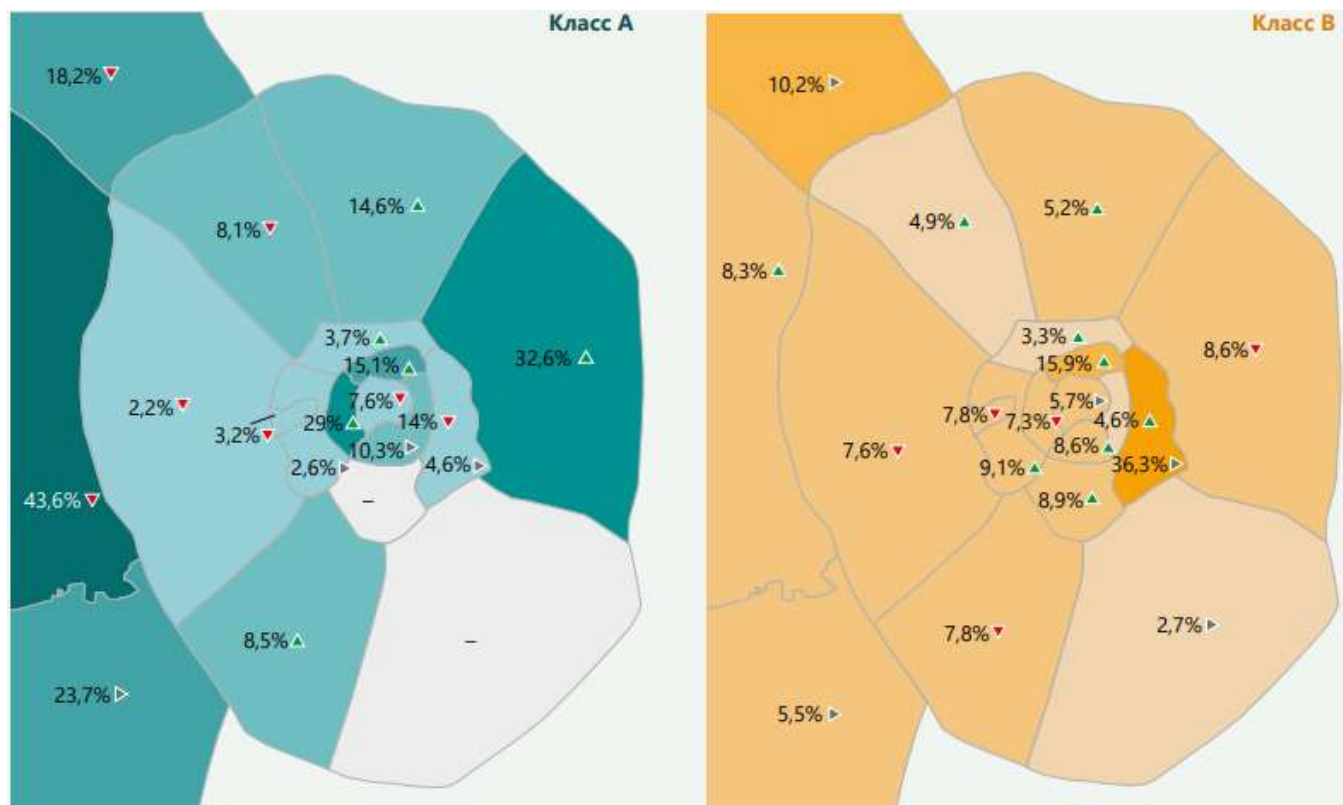
Источник: данные компании Knight Frank

За три месяца III квартала 2021 года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 9,8%, свободными на текущий момент остаются почти 488 тыс. кв. м офисов. В классе В показатель находится на отметке 5,8%, на уровне итогов II квартала 2021 года, общий объем свободных площадей – почти 729 тыс. кв. м. При этом с начала года показатели снизились как в классе А, так и в классе В на 2 п.п. и 0,3 п.п. соответственно. Фактором такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности, продолжающийся с начала 2021 года: доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 60%

²⁰ Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

введенных в эксплуатацию объектов являются возведенными под нужды корпораций и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой формируют проекты «Аркус IV» (17 975 кв. м) и «Смоленский б-р, 13» (15 743 кв. м), которые остались незаполненными. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя – до 9,4–9,6% в классе А и до 5,1–5,3% в классе В.

Рисунок 4.4. Уровень вакантных площадей в деловых районах Москвы



Источник: данные компании Knight Frank

В первые три квартала зафиксирована большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 61% против 39% сделок по пересогласованию и продлению договоров аренды. При этом в конце 2020 года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года в силу завершения переговоров арендаторов, принявших решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии.

4.3.3. Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам III кв. 2021 года существенно вырос и составил 576,7 тыс. кв. м против 262,1 тыс. кв. м по итогам всего 2020 года.

Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры. В частности, крупнейшими сделками III квартала 2021 года стали аренда компаниями Ozon и «Яндекс» площадей в «Искра-Парк» BusinessClub и Neva Towers соответственно (обе сделки составили более чем 20 тыс. кв. м). Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора продолжат формировать значительную часть поглощения.

Таблица 4.8. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2021 г.

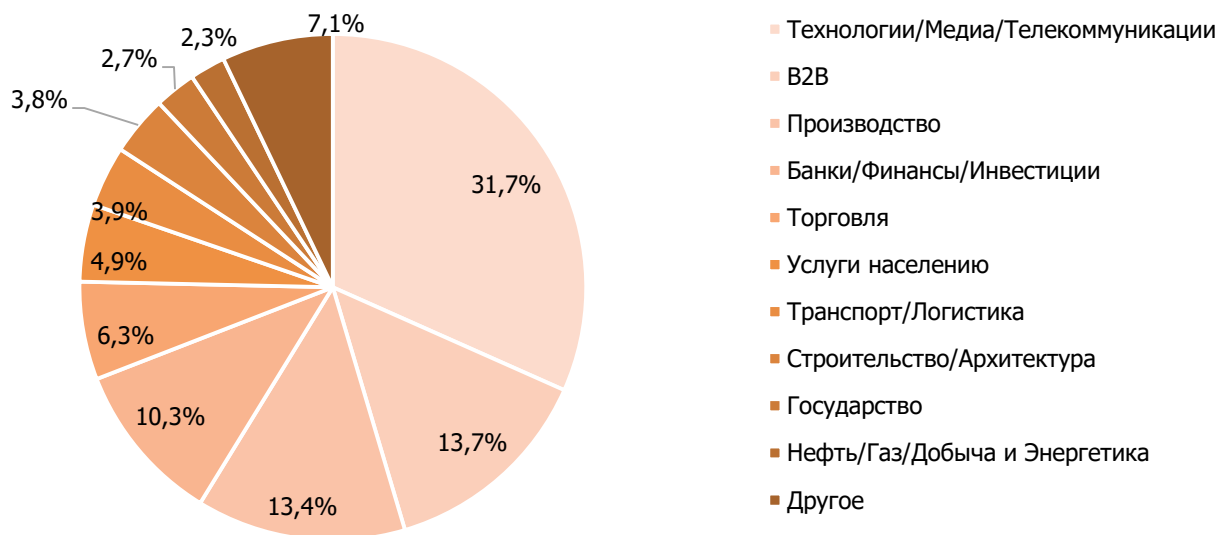
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Офисное здание
OZON	24 000	Аренда	Искра-Парк BusinessClub
Яндекс	20 834	Аренда	Neva Towers
INEX Group	10 888	Аренда	ВТБ Арена Парк
Совкомбанк	9 049	Аренда	1-й Земельный пер., 7/2
Apolloх Space	6 500	Аренда	Рябовская Мануфактура
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Аренда	Южный Порт
Ситроникс	5 959	Аренда	РТС Волгоградский
Яндекс	4 960	Аренда	Амальтея
AVON	3 271	Аренда	Ленинградский пр-т, 15 стр. 10
Интернет Решения	3 262	Аренда	Меркурий (Space 1)
Интернет-Решения	3 092	Аренда	Империя
Вега Газ	2 689	Аренда	Art Gallery
Интернет Решения	2 437	Аренда	Город Столиц
Интернет-Решения	2 250	Аренда	Федерация

Источник: данные компании Knight Frank

В связи с высокой активностью IT-компаний в структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые девять месяцев 2021 года с долей практически 28%. На втором месте оказались представители сферы B2B с долей в 14,5%.

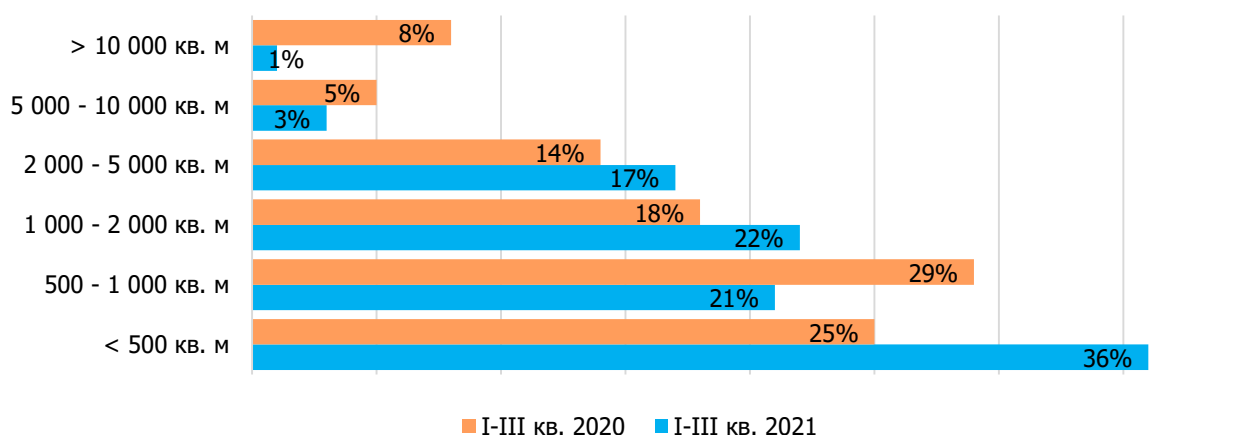
Средний размер сделки аренды составил в период I–III кв. 2021 г. 1 667 кв. м.

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



Источник: данные компании Knight Frank

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



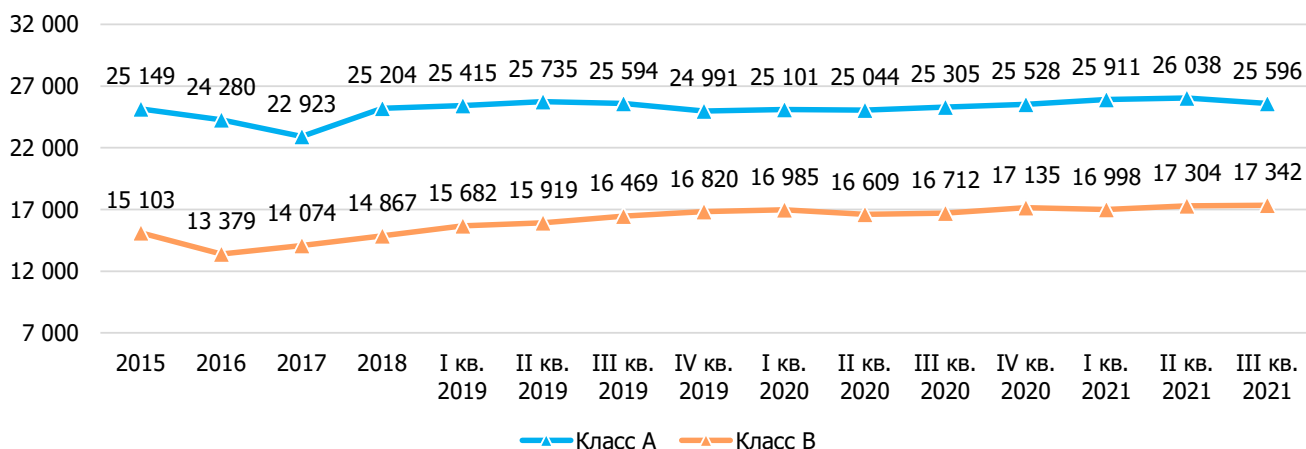
Источник: данные компании Knight Frank

В I–III кв. 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Помимо аренды компаний Ozon площадки BusinessClub в «ИскраПарк», в прошлом квартале компания арендовала значительный объем гибких пространств в рамках ММДЦ «Москва-Сити». Несмотря на то, что большинство компаний, выбирающих гибкие офисы, представляют собой сектор ТМТ, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств: из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

4.3.4. Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов в III кв. 2021 выросли по сравнению с началом года. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 0,3% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 25 596 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также возросла по сравнению с началом года – на 1,1%, т. е. до 17 342 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

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



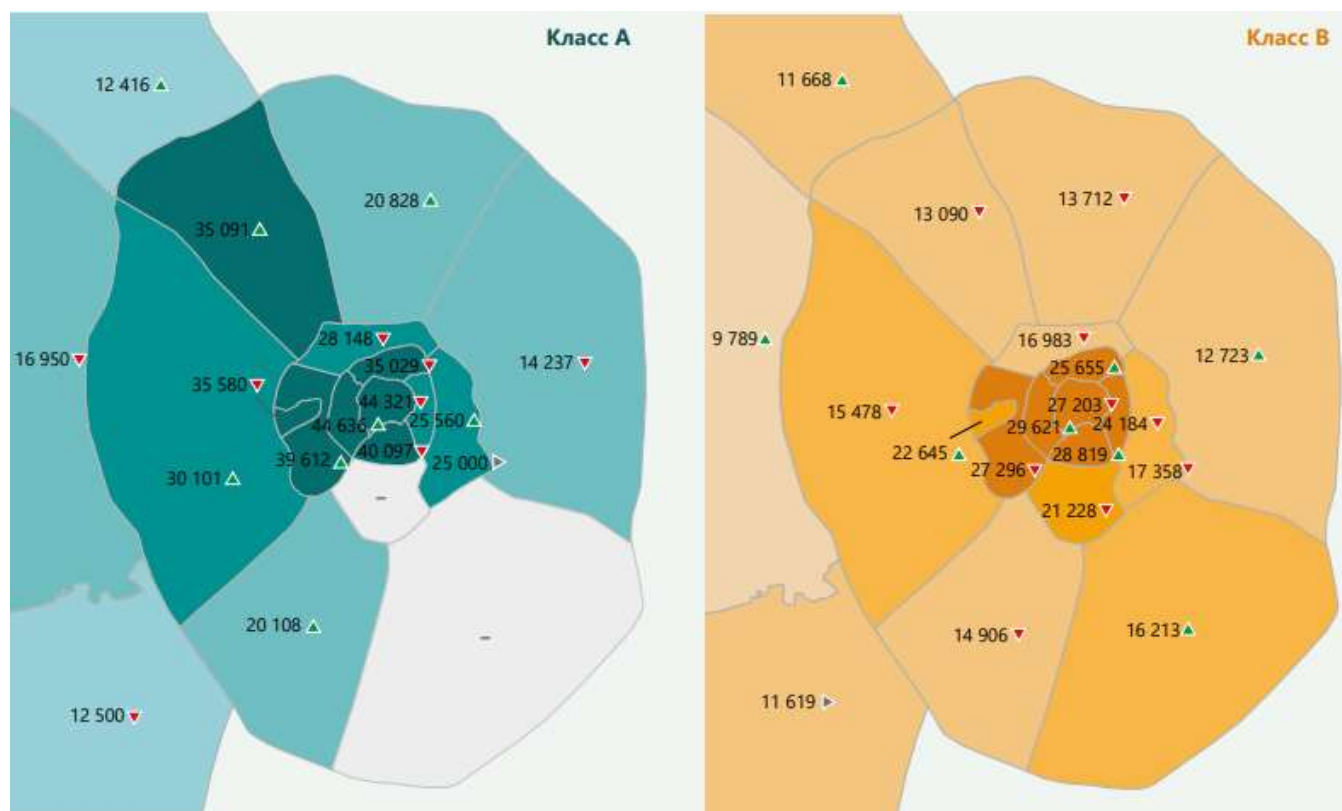
Источник: данные компании Knight Frank

При этом квартальное снижение средневзвешенного показателя в классе А связано с активным «вымыванием» более дорогих площадей за период июль – сентябрь: с рынка ушли крупные дорогие блоки

из таких объектов, как Neva Towers, ОКО, «ВТБ Арена Парк», «Искра-Парк», при этом доля менее дорогого предложения возросла.

Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и связанным с повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческие условия в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023– 2024 годах.

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



Источник: данные компании Knight Frank

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

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

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

4.3.5. Основные выводы и прогноз

Основные выводы:

- Совокупный объем ввода офисов в I–III кв. 2021 г. более чем вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 497,6 тыс. кв. м.

- Доля вакантных площадей на конец III кв. 2021 г. достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2021 г. составили 25 596 руб./кв. м/год в классе А и 17 342 руб./кв. м/год в классе В.

Таблица 4.9. Основные показатели рынка офисной недвижимости

Район		Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	44 321		7,6		27 203		5,7	
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 097		10,2		28 818		8,6	
	СК Запад	577	44 636		29,0		29 621		7,3	
	СК Север	667	35 029		15,1		25 655		15,9	
	С К Восток	407	25 560		14,0		24 184		4,6	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-		4,6		21 228		8,9	
	ТТК Запад	813	39 612		2,6		27 298		9,1	
	ТТК Север	993	28 148		3,7		16 983		3,3	
	ТТК Восток	1 142	25 000		-		17 359		36,3	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	35 580		3,2		22 645		7,8	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 063	20 828		14,6		13 712		5,2	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 062	35 091		8,1		13 090		4,9	
	ТТК-МКАД Запад	2 200	30 101		2,2		15 478		7,6	
	ТТК-МКАД Юг	1 455	-		-		16 213		2,7	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	20 108		8,5		14 906		7,9	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 237		32,6		12 723		8,6	
За МКАД	Химки	266	12 416		18,2		11 668		10,2	
	Запад	612	16 950		43,6		9 789		8,3	
	Новая Москва	345	12 500		23,7		11 619		5,5	
Итого		17 495	25 596		9,8		17 342		5,8	

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

Источник: данные компании Knight Frank

В 2021 году ввод новых объектов может составить 700–720 тыс. кв. м, где порядка 75% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне.

Ввиду восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 840– 860 тыс. кв. м.

Несмотря на потенциально высокий показатель нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет не возрастать, а наоборот, снизится до 9,4–9,6% в классе А и 5,1–5,3% в классе В в результате значительного количества площадей, возводимых под нужды конкретных структур и корпораций, а также большого количества сделок новой аренды. В ближайшем времени доля зданий, которые возводятся в формате built-to-suit, вырастет.

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

4.4. Итоги для вывода

Совокупный объем ввода офисов в I–III кв. 2021 г. более чем вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 497,6 тыс. кв. м. Доля вакантных площадей на конец III кв. 2021 г. достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В. Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2021 г. составили 25 596 руб./кв. м/год в классе А и 17 342 руб./кв. м/год в классе В.

4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

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

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

недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

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

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.²¹

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».²²

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 оценке²³:

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

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

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

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

²¹МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

²²МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

²³МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 2.3 МПО 1 МСФО устанавливают две модели для признания внеоборотных активов²⁴ в бухгалтерском балансе:

- затратную модель;
- модель справедливой стоимости.

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

Амортизированные затраты замещения (АЗЗ) являются применением затратного подхода для определения стоимости **специализированных активов** для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.²⁵

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.²⁶

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

$$C_{\text{зп}} = 33 \text{ (ЗВ)} - \text{СИ} + C_{\text{зем.уч.}}^{27},$$

²⁴Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 339).

²⁵МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

²⁶Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

где:

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

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

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

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

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.²⁸

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.²⁹

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.³⁰

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.³¹

²⁷ 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».

²⁸ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

²⁹ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

³⁰ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

³¹ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:³²

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

5.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

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

- нормативный метод;³³
- стоимостной метод;³⁴
- метод срока жизни;³⁵
- 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);

³² Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

³³ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

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

³⁵ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**³⁶ определения стоимости земли.

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

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

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.³⁷

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**³⁸

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁹:

- 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;

³⁶ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

³⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

³⁸ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

³⁹ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

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

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.⁴⁰

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

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

⁴⁰ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок):

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

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

5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

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

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

5.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.⁴¹

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;

⁴¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

- метод прямой капитализации дохода/

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

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

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

5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

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

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Этапы проведения оценки

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

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

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

5.6. Выбор подходов к оценке

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

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

Основные условия применения затратного подхода:

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

Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

5.7.1. Выбор аналогов

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

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

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

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

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

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

5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

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

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

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

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

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

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

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

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

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на удаленность от станции метро

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

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

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline»⁴² на основании следующих источников:

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

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

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

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилейн»

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

Корректировка на общую площадь

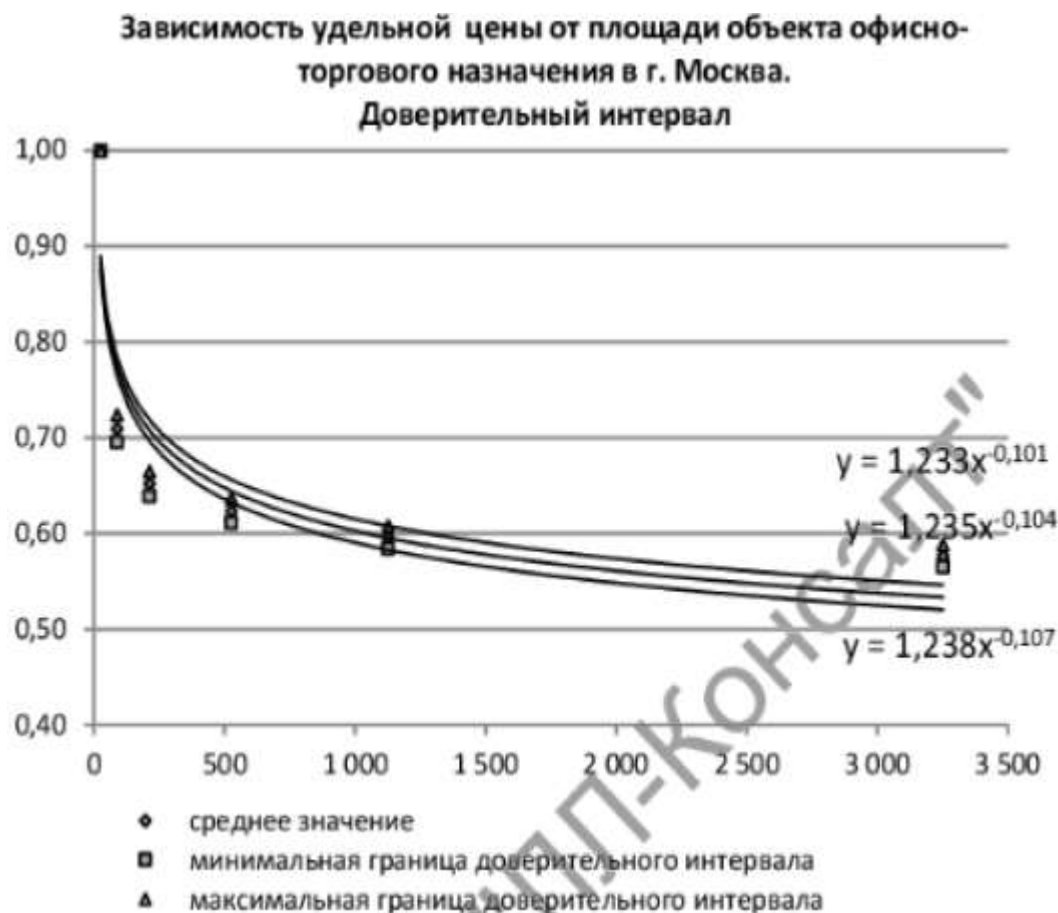
Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

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

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

⁴² <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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



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

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

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

где:

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

X – значение общей площади, кв. м.

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

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

где:

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

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

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

Корректировка на тип парковки

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

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

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

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

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

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

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

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

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

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

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

Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

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

427 420 378 (Четыреста двадцать семь миллионов четыреста двадцать тысяч триста семьдесят восемь) руб.

Таблица 5.6. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 966 159-75-41	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 966 063-03-36	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 962 362-04-19	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 985 007-32-65
5	Ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/220780264/ https://www.cian.ru/sale/commercial/266879670/ https://www.cian.ru/sale/commercial/262597163/ https://www.cian.ru/sale/commercial/264170452/				
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.		600 000 000	479 999 844	885 000 000	706 272 560
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	423 579	494 845	435 253	506 289
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -9,6%	Предложение -9,6%	Предложение -9,6%	Предложение -9,6%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
11	Период предложения	Февраль 2021	Февраль 2021 0,0%	Февраль 2021 0,0%	Февраль 2021 0,0%	Февраль 2021 0,0%
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, м. Арбатская, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 0,0%	Москва, м. Тверская, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2 0,0%	Москва, м. Кропоткинская, ЦАО, р-н Хамовники, Нащокинский пер., 12С2 0,0%	Москва, м. Лубянка, ЦАО, р-н Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1 0,0%
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно) 5,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%	До 5 минут пешком (включительно) 0,0%
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 416,5 -1,9%	970,0 -5,7%	2 033,3 1,8%	1 395,0 -2,1%
16	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка -10,0%	Организованная парковка -10,0%	Организованная парковка -10,0%	Стихийная парковка 0,0%
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%
19	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние 0,0%	Среднее состояние 0,0%	Среднее состояние 0,0%	Среднее состояние 0,0%
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	26,5%	25,3%	21,4%	11,7%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,77	3,95	4,67	8,56
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		18,00%	18,86%	22,27%	40,87%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		354 890	379 609	360 610	448 161
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м					398 945
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					1 707,6
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.					681 238 482
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %					24,71%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (20%), руб.					512 904 453
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%), руб.					427 420 378

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

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

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

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

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

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

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

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

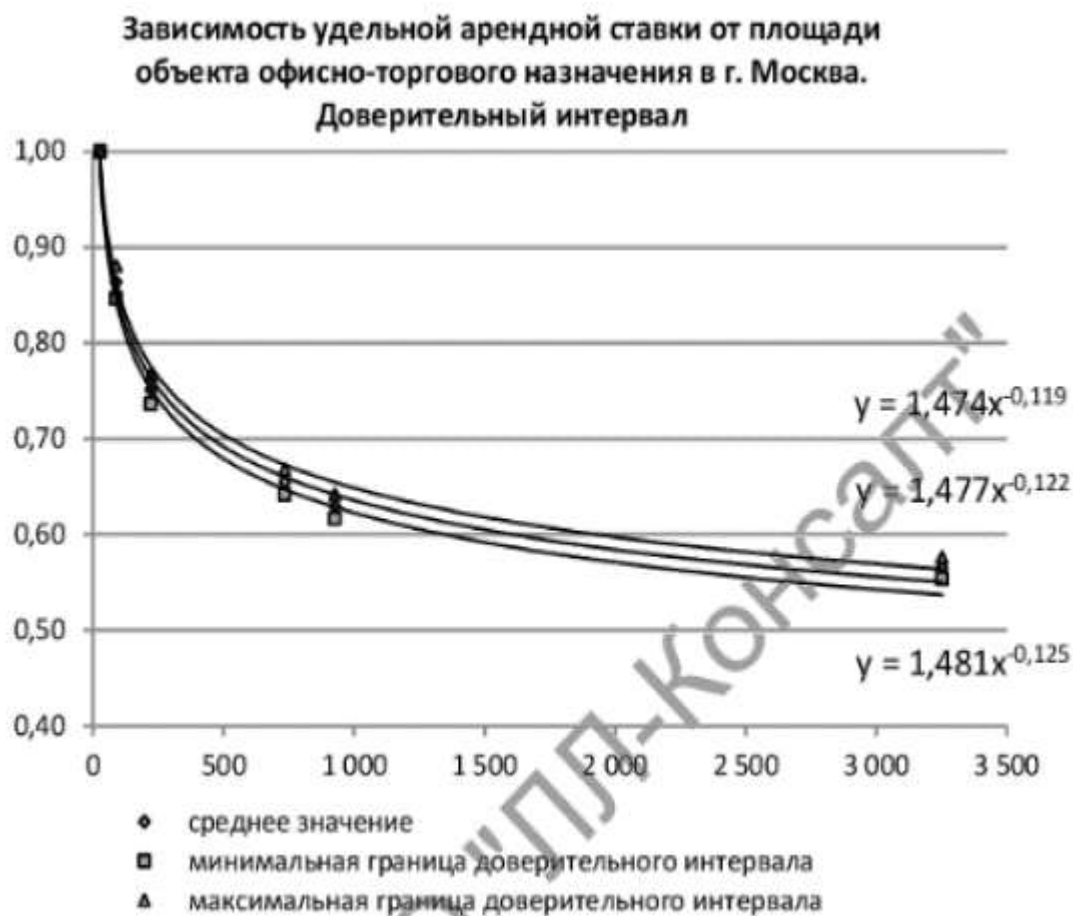
Корректировка на удаленность от метро

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.

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



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

Корректировка на тип парковки

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

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

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

№ 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. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 909 693-80-25	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 965 225-67-18	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 981 666-24-48	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 966 063-05-67
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/250925275/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266453767/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255455355/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266039439/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	35 000	32 907	35 000	35 000
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	Москва, м. Арбатская, ЦАО, р-н Пресненский, Леонтьевский пер., 2А/С2	Москва, м. Трубная, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рождественка, 25	Москва, м. Лубянка, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 13/С1	Москва, м. Смоленская, ЦАО, р-н Арбат, Кривоарбатский пер., 13/С2
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 377,0	547,0	3 595,9	514,5
15	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
19	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	15,6%	21,0%	32,5%	26,6%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	6,41	4,77	3,08	3,76
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,60%	26,47%	17,07%	20,85%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	32 934	26 349	33 323	29 207
22	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	30 480

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8.2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

Таблица 5.8. Усредненные значения величины недозагрузки (мнение оценщиков)

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

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

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в июле 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Данная величина определена без учета коммунальных платежей. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 5.9. Усредненные значения величины операционных расходов г. Москва (мнение оценщиков)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Расходы на содержание объекта (операционные расходы) от потенциального валового дохода для высококласных офисов (офисы классов А, В)	22,8%	18,1%	27,5%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т., В., Справочник оценщика недвижимости, 2019 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости

5.8.4. Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 5.10. Диапазоны коэффициента капитализации для г. Москвы

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

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

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

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

Таблица 5.11. Расчет стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	30 480
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	52 047 648
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,00%
Действительный валовой доход, руб./год	45 801 930
Поправка на операционные расходы	18,1%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	9 420 624
Чистый операционный доход, руб./год	36 381 306
Коэффициент капитализации	6,55%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 20%, руб.	555 439 786
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	24,71%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (20%), руб.	418 190 615
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%), руб.	348 492 179

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:

348 492 179 (Триста сорок восемь миллионов четыреста девяносто две тысячи сто семьдесят девять) 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	1	0,5
Сравнительный подход	1	1	1	0,5
Сумма			2	1
Определение итоговой величины весовых коэффициентов				
	А	Б	В	Г
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178
Доходный подход	0,2	0,8	0,5	0,5
Сравнительный подход	0,8	0,2	0,5	0,5
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

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода,	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительным подходом без учета НДС	427 420 378	0,5	213 710 189
Доходным подходом без учета НДС	348 492 179	0,5	174 246 089
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС			387 956 278

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

387 956 278 (Триста восемьдесят семь миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч двести семьдесят восемь) руб.

РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

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

Информационно-аналитические материалы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-046-22 ОТ 21.02.2022

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**



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 ул. Ленинский проспект, д. 26
 115280, г. Москва
 +7 495 025-77-77
 info@absolutins.ru
 www.absolutins.ru
 ИНН 7728178833

ПОЛИС № 024-073-007681/21

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности
 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
 вреда имуществу третьих лиц № 024-073-007681/21 от «22» сентября 2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами
 страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату
 заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по
 адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «АПХИЛЛ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	Россия, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Единовременно, безналичным платежом Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «АПХИЛЛ» Генеральный директор  М.П. Действующий на основании Устава	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам  М.П. Действующий на основании Доверенности №87/21 от 01.02.2021 г. Представитель Страховщика: ООО «АСТ КОМПАНИЯ» Россия, 119435, г. Москва, пер. Саввинский Б., д. 12, стр. 16, эт. 3, пом. XXV, комн. 6 ИНН: 7730574480 Тел.: +7 (499) 678-22-55.
--	---



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 2021 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000438

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



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлениюОбщество с ограниченной ответственностью "Апхилл"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» июня 2021 г.
Дата составления выписки «07» июня 2021 г.Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»
М.А.СкатовСАМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская слобода, д. 26
115280, г. Москва

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

ИНН 7708178835

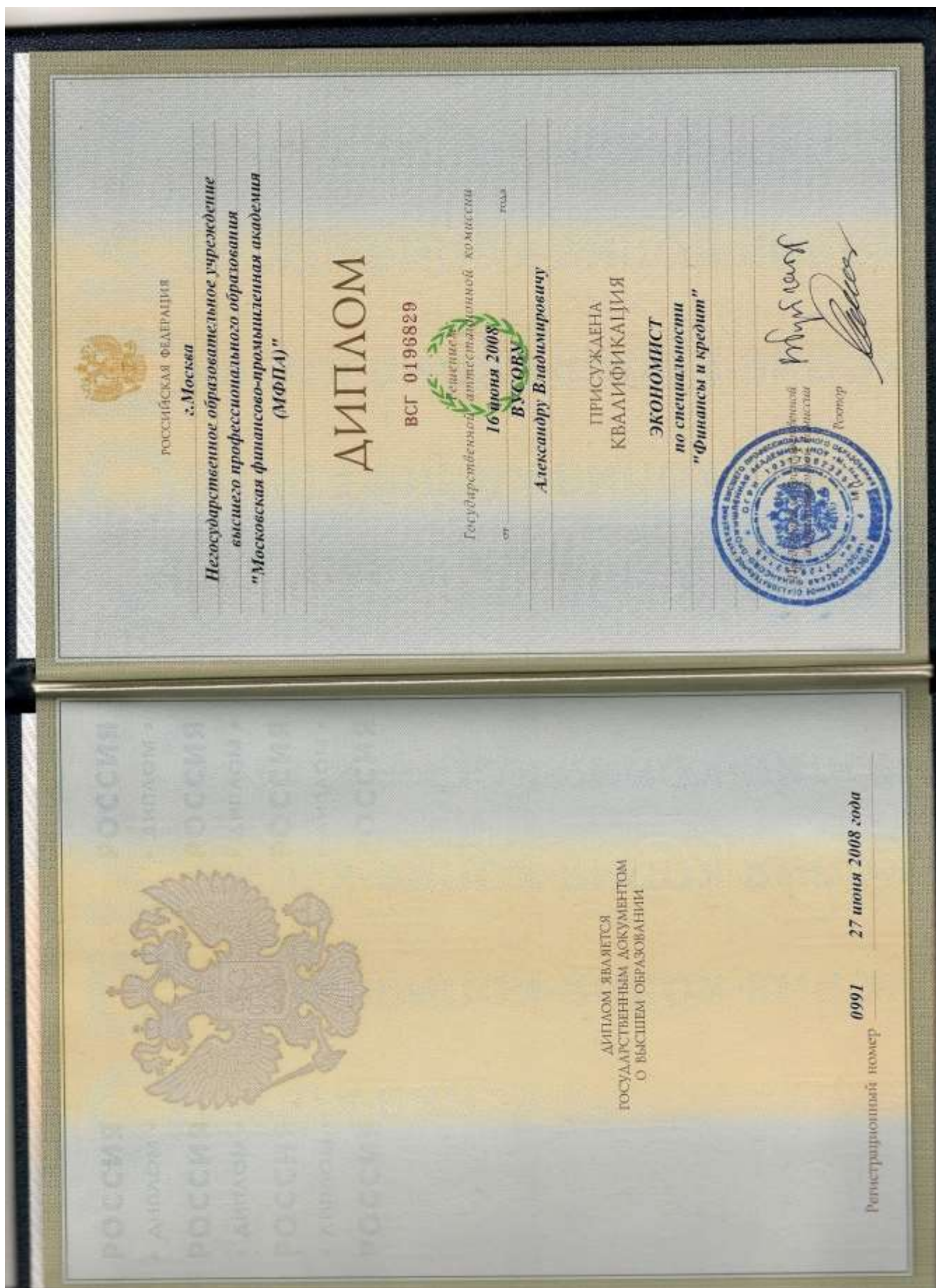
ПОЛИС № 024-073-007679/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-007679/21 от «22» сентября 2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Вусов Александр Владимирович Паспорт РФ серии 45 08 номер 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения: 772-083.
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ Вусов Александр Владимирович  (подпись) Вусов А. В.	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам  Чебаненко Ю. А. М.П. Действующий на основании Доверенности № 87/21 от 01.02.2021 г. Представитель Страховщика: ООО «АСТ КОМПАНИЯ» Россия, 119435, г. Москва, пер. Саввинский Б., д. 12, стр. 16, эт. 3, пом. XXV, комн. 6 ИНН: 7730574480 Тел.: +7 (499) 678-22-55.
---	--



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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВУЕТ


 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) Министерстве государственной
университетской экономики и управления им. К.Г. Разумовского
 по программе "Бухгалтерский учет, финансовый учет"
(наименование программы, специальности, специальности, специальности)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Общественная дисциплина</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплина по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>3. Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Проект(а) стажировки в (на) нет (наименование предприятия, организации)

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

М.П. 
 М.П. 
 Месторасположение (наименование), М.П.
 Подпись Мухомов (подпись) 2012 (подпись)
 Город

Свидетельство является государственными документами
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.

40-1023090-1 Москва, 2021 г. - 50 - 15.14-014

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-046-22 ОТ 21.02.2022

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, и.л.)
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.

А 007393



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(фамилия, имя, отчество полностью)
(полное наименование должности лица, осуществляющего государственную регистрацию)



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-046-22 ОТ 21.02.2022

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

Объект-аналог №1.

cian.ru/sale/commercial/220780264/

вчера, 11:36

985 просмотров, 2 за сегодня

Платное

Офис (В), 1 416,5 м²

в здании «в Хлыновском тупике, 3с1»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 [На карте](#)

М Арбатская - 10 мин. пешком **М** Охотный ряд - 9 мин. на транспорте
М Тверская - 11 мин. пешком

♥ В избранное
↻
✎
📌
🖨
⚙
⚠



49 фото

1 416,5 м²

Площадь

1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

Предлагается в ПРОДАЖУ КАК ГОТОВЫЙ БИЗНЕС (есть постоянный арендатор). Особняк имеет 5 этажей: цоколь, 3 этажа, мансарда с балконом на крыше. Во всех помещениях сделан ремонт с использованием дорогих качественных материалов. на каждом этаже есть санузлы, небольшие кухни. Презентабельный входная группа, охрана, видеонаблюдение, карточная система доступа, отдельная наземная парковка на 8 машин. Свободная продажа. 1 собственник.

ЦИАН ИПОТЕКА

от 9.9%

Взять кредит на этот объект

Скидки показ

600 000 000 ₽

423 580 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

+

Это объявление пользуется спросом

По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

Dream City

Опытный PRO

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Еще 29 объектов

+7 966 159-75-41

SMS 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 сообщение

РЕКЛАМА

ПРОДАЖА ОФИСОВ У МЕТРО

+7 (495) 172-69-59

БЦ Plaza Botanica

БЦ класса B+, 1 минута от метро, продажа офисов, инвестиции для пассивного дохода, рассрочка 0%

Застройщик ООО СЗ МФЦ Ботаника. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Беспроцентная рассрочка от АО «ГК «Пионер». 30% первый взнос — рассрочка на 1 год, 50% первый взнос — рассрочка на 1,5 года. Сумма без ограничений

Перейти на сайт

РЕКЛАМА

Продажа от 139 208 р.м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро

Здание (В), 970 м²

Москва ЦАО р-н Тверской Тверская ул., 24С2 на карте

В избранном

Бизнес-интерьера

Срок -15% +9%

10 фото

970 м²	2 этажа	В
Площадь	Этажность	Класс

ID: L2097

Продается отдельно стоящее здание в историческом центре Москвы! Вторая линия домов по улице Тверская. Общая площадь 970 кв.м., подвал, 2 этажа, мансарда. Спешная планировка, качественная отделка.

Ремонт фасада и здания был выполнен в июле 2019г.

В здании красиво-вытяжная вентиляция, современные системы кондиционирования, видеонаблюдение. Высота потолков составляет 2,70 м, 2,84 м, в подвале 2,20 м. Ж/Б перекрытия, стены - кирпич.

Земельный участок 336 м².

Есть зона для размещения с рабочей зоной и зоной для отдыха со своим с/у. Собственник может выполнить небольшую перепланировку при необходимости.

Есть наземная парковка.

Собственник - физлицо, смена сделки - ДКПН. Возможна продажа как арендного бизнеса.

479 999 844 Р

494 040 2 кв.м²

Рейтинг:

- Профи 3980
- Документы агентства проверены
- На рынке с 2010 года
- Был 3204 объявлений

+7 966 063-03-36

ОПС и сообщения в экстренные службы не будут засчитаны в историю показов кредитного рейтинга

Помогите советами, что лучше это объявление из ЦИАН? И добавьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Коммерческий отдел

1 шт. отзывов

11 объявлений

Продана от 139 300 р. м²
«Бизнес-здания» просторности. Площадь от 81 м² до 3083 м². 1 этаж, от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Прометей», Промышленные территории, действующий сс. 26.03.2021. Предпроектное решение № 4/03.04

Перейти на сайт

ПРОДАКА ОФИСОВ

Продана в БЦ «Юнион-2»
Продажа офиса от 25 м². Потолки двойной бетон. Паркет на 2 000 м². м.
Автоматизация. Офисы от 240 000 руб. м²
+7 (495) 156-43-73

Перейти на сайт

Объект-аналог №3.

← → ↺ 🏠

clan.ru/sale/commercial/262597163/

📅 10.10.2023

👁 137 просмотров, 0 м лайков

📌

📌

Здание (В), 2 033,3 м²

Москва ЦАО, р-н Хамовники, Нащокинский пер., 12С2 На карте

📍 Кропоткинская 4 мин. пешком

📍 Арбатская 11 мин. пешком

📍 М. Боровицкая 4 мин. на транспорте

📷 8 фото

📷 8 фото

2 033,3 м²

5 этажей

8

1910

Площадь

Этажность

Класс

Под.постройки

Продается офисное здание 2033,3 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 510 кв.м. Здание представляет собой административное нежилое строение 1910 года постройки, выполненное в классическом дореволюционном стиле. Здание расположено на первой линии, имеет пять надземных этажей, в т.ч. первый этаж мансардный, и один подземный этаж. Офисное здание расположено в 3км от Кремля, в районе Хамовники Центрального административного округа Москвы на месте преобладания культурно-исторической застройки города. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве собственности. Материал несущих стен кирпич. Материал перегородок кирпич, пеноблок, гипсокартон. Материал перекрытий железобетон. Окна стеклопакеты в ПВХ профиле. Планировка этажей преимущественно кабинетная. В помещении выполнен качественный евроремонт. Собственником заключены договоры на круглосуточную охрану здания, а также на комплексное техническое обслуживание, эксплуатацию инженерных систем, уборку в здании в офисный период и в нестак общего пользования, обслуживание системы пожарной сигнализации, очистку кровли от снега и наледи в зимний период. Парковка у здания городская платная парковка в Нащокинском переулке. Подведенные коммуникации: Холодное водоснабжение и водоотведение; Горячее водоснабжение подогрев воды посредством водонагревателей; Электроснабжение, максимальная мощность 84,55 кВт, номинальное напряжение 0,23 кВ; Тепловая энергия, суммарная договорная нагрузка 0,21 Гкал/час; Инженерные системы: Система центрального отопления; Система кондиционирования VAV системы на 1-2 этажах; сплит-системы на 3-5 этажах; Системы автоматического обнаружения задымления и оповещения о пожаре; Независимые источники электроснабжения с ручным переключением (2 шт.); Система электронная пропускная; Система видеонаблюдения для всех входных групп. Звоните, уважаемые покупатели!

885 000 000 Р

432 204 € за м²

ADN Estate

📞

📄 Документы готовы к продаже

На рынке с 2017 года

Будь №2 объекта

+7 962 362-04-19

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставляются от Бюро Эконом

В здании выполнен качественный ремонт

Посмотрите, сколько, что можно еще улучшить на объекте. В среднем такой объект стоит

Написать сообщение

Павел Солнцев

📞 812 010000

Продана от 129 200 р. +12

«Плюс» - офисная недвижимость. Продана от 87 м² до 1981 м², 1 этаж, от метро

+7 495 133-34-47

Закрытый 2021 от Павла Солнцева. Привлекательная планировка, добротная отделка

10.10.2023. Планировка и отделка на 100% от

Перейти на сайт

Продана от 72 млн. ₽

«Бизнес-центр» - бизнес-центр с подземным паркингом. Площадь до 4,9 м. Отличная зона развития

+7 495 125-21-90

Бизнес-центр - Парковка. Закрытый 80-2-комнатный 100% от

Посмотрите на фото, сколько

Перейти на сайт

92

Объект-аналог №4.

cian.ru/sale/commercial/264170452/

2 фев, 16:12 389 просмотров, 0 за сегодня

Р Платное

Здание, 1 395 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1 [На карте](#)

М Лубянка • 3 мин. пешком **М** Кузнецкий мост • 8 мин. пешком

М Площадь Революции • 10 мин. пешком

В избранное



706 272 560 ₺

506 289 p 38 M²

ID 48464686

✓ Документы агента проверены

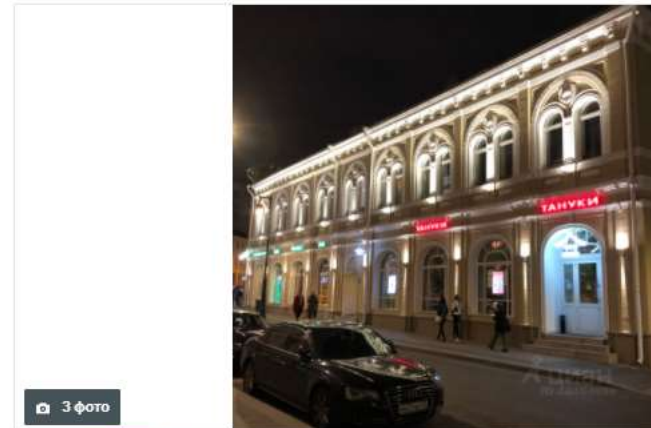
[Еще 2 объекта](#)

+7 985 007-32-65



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

[Написать сообщение](#)



3 фото

1 395 m²

Площадь

3 этажа

Этажность

Продаётся 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.



Продажа от 125 685 Р/м²

Офисы от 39,6 м² в готовом технопарке.
Собственная инфраструктура, доступ 24/7.
Сдача во II кв. 2022

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва». Застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ».
 Подробности на сайте pererva.ru

[Перейти на сайт](#)

Продажа от 139 208 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м² до 1085 м². 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 28.02.2022. Подробности и условия на a101.ru

[Перейти на сайт](#)

БЦ Plaza Botanica

Объект-аналог №1.

94

Объект-аналог №2.

cian.ru/rent/commercial/266453767/

вчера, 14:56 162 просмотра, 0 за сегодня

Топ

Здание, 547 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рождественка, 25 [На карте](#)

Трубная - 4 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Дополнительно](#)



8 фото



547 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

Предлагается в аренду отдельно стоящее здание в центре Москвы. Здание имеет презентабельную входную группу, места общего пользования и VIP зону для руководства с санузлом.

Онлайн-показ

1 500 000 ₽/мес.

32 907 ₽ за м² в год

ARX CAPITAL

Профи PRO

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Еще 726 объектов

+7 965 225-67-18

+7 981 666-83-24

 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



Продажа от 139 208 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 28.02.2022. Подробности и условия на [a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)



БЦ Plaza Botanica

БЦ класса В+, 1 минута от метро, продажа офисов, инвестиции для пассивного дохода, рассрочка 0%

+7 (495) 172-69-59

Застройщик ООО СЗ МФЦ Ботаника. Проектная декларация на сайте

Объект-аналог №3.

cian.ru/rent/commercial/255455355/

вчера, 01:15

146 просмотров, 0 за сегодня

Р

Платное

Здание (В), 3 595,9 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 13С1 [На карте](#)

М

Лубянка - 8 мин. пешком

В избранное

19 фото

3 595,9 м²

4 этажа

В

Площадь

Этажность

Класс

ID 18282. Готово к показу! Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 3595,9 кв. м. Площадь участка 0160 Га. Парковка: 10 мест на огороженной территории. Предлагаем здание в аренду. Полностью готово к эксплуатации. Центральное отопление, водоснабжение и электроснабжение. Выделенная электрическая мощность 250 кВт. Центральная система кондиционирования и вентиляции. 2 лифта. Несколько отдельных входов/выходов. Вся современная инженерия. Парковочная зона перед зданием. Подвал- 438,8 м2. 1 этаж - 672 м2. 2 этаж - 507 м2. 3 этаж - 520,1 м2. 4 этаж - 544,9 м2. Чердак - 484,3 м2. НДС.

10 488 042 Р/мес.

35 000 Р за м² в год

+

Это объявление пользуется спросом

По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Профи

PRO

✓

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 676 объектов

+7 981 666-24-48

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 сообщение

РЕКЛАМА

Топливная Карта с Отсрочкой для Грузоперевозчиков

Скидки до 5%. 23 000 АЗС. Договор, карты в день заказа. Отсрочка платежа. Закажите!

E100.EU

РЕКЛАМА

БЦ Plaza Botanica

БЦ класса В+, 1 минута от метро, продажа офисов, инвестиции для пассивного дохода, рассрочка 0%

+7 (495) 172-69-59

Застройщик ООО СЗ МФЦ Ботаника. Проектная декларация на сайте.

96

Объект-аналог №4.

↑ cian.ru/rent/commercial/266039439/

16 фев, 19:56 24 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Здание (В), 514,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Кривоарбатский пер., 13С2 [На карте](#)

 В избранное
 







2 фото



514,5 м²

Площадь

4 этажа

Этажность

В

Класс

ID: o81355

Без комиссии. Предложение от собственника.

Здание с отделкой

Площадь: 514,5м²

О здании:

Класс "В".

Год постройки: 1912.

В соответствии с требованиями, предъявляемыми к инженерному обеспечению объектов офисного назначения, здание оснащено всем необходимым.

Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий.

1 500 625 ₽/мес.  

35 000 ₽ за м² в год

Рентавик

 Профи РРО

 Документы агентства проверены

На рынке с 2010 года

Еще 3200 объектов



+7 966 063-05-67

 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 сообщение](#)

 Коммерческий отдел
 Нет отзывов



Топливная Карта с Отсрочкой для Грузоперевозчиков

Скидки до 5%. 23 000 АЗС. Договор, карты в день заказа. Отсрочка платежа. Закажите!

E100.EU



Продажа от 139 208 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро.

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 28.02.2022. Подробности и условия на [a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)