

ОТЧЕТ № АБ-425-25 ОТ 16.12.2025 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, УЛ. МОХОВАЯ, Д. 10, СТР. 1,  
В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

**Заказчик:**

**ООО «УК» «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИРФ «ЭКОРЕНТ»**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>3</b>
1.1. Задание на оценку .....	3
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3. Сведения об оценщике .....	4
1.4. Сведения о Заказчике .....	5
1.5. Основные факты и выводы .....	5
<b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	8
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	8
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации .....	8
3.4. Расположение Объекта оценки .....	9
3.5. Классификация недвижимого имущества .....	12
3.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	12
3.7. Фотографии Объекта оценки .....	14
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>19</b>
4.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции .....	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимого имущества .....	27
4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	28
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	29
4.5. Выводы по анализу рынка.....	32
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>33</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>35</b>
6.1. Понятие справедливой стоимости .....	35
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки.....	35
6.3. Характеристики подходов к оценке .....	36
6.4. Выбор подходов к оценке .....	42
6.5. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	44
6.6. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом .....	51
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>57</b>
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	57
7.2. Согласование результатов .....	57
7.3. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки .....	58
<b>РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>60</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект-оценки (состав объекта оценки)</b>	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) Объекта оценки</b>	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительное управление
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право общей долевой собственности
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<b>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
<b>Вид стоимости:</b>	Справедливая
<b>Предпосылки стоимости</b>	Справедливая стоимость: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 16.12.2025 г.; 4) предполагаемое использование объектов – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях;
<b>Дата оценки:</b>	16.12.2025 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – 16.12.2025 г.
<b>Специальные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</b>	См. Раздел 2
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе 2 экз. В форме электронного документа
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.2022 г.;</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.2022 г.;</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.2022 г.;</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» 14.04.2022 г.;</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» 14.04.2022 г.;</li> <li>6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.;</li> <li>7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.</li> <li>8. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»</li> <li>9. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»</li> <li>10. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»</li> <li>11. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</li> </ol>
<b>Обоснование применения стандартов оценки:</b>	<p>Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО 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»</p>

## 1.3. Сведения об оценщике

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл», ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.2009 г., ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
<b>Фактический адрес Исполнителя:</b>	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	Сертификат к Договору № 132/25/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, от «24» сентября 2025 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
<b>Оценщик:</b>	Вусов Александр Владимирович
<b>Почтовый адрес оценщика:</b>	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
<b>Контактная информация Оценщика:</b>	+7 (495) 22-777-92, e-mail: <a href="mailto:vav@uphill.ru">vav@uphill.ru</a>
<b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
<b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Сертификат к Договору № 133/25/134/936 страхования ответственности оценщика от «24» сентября 2025 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	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» 16.10.2012 г.

<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:</b>	«Оценка недвижимого имущества» № 040973-1 от 10.07.2024 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	15 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов:</b>	Не привлекались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:</b>	<p>Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

## 1.4. Сведения о Заказчике

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ»
<b>ИНН:</b>	7706285907
<b>КПП:</b>	770601001
<b>ОГРН:</b>	1027706025885, дата присвоения 30.12.2002 г.
<b>Юридический адрес:</b>	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.
<b>Правообладатели оцениваемого имущества:</b>	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
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	Без осмотра
<b>Дата составления Отчёта:</b>	16.12.2025 г.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 9 от 14.09.2017 г. Дополнительное соглашение №18 к договору № 9 от 14.09.2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03.12.2025 г.

<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:</b>	Организации и специалисты не привлекались
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:</b>	567 449 141 (Пятьсот шестьдесят семь миллионов четыреста сорок девять тысяч сто сорок один) руб., с учетом НДС
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	412 173 660 (Четыреста двенадцать миллионов сто семьдесят три тысячи шестьсот шестьдесят) руб., с учетом НДС
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки:</b>	<b>489 811 400 (Четыреста восемьдесят девять миллионов восемьсот одиннадцать тысяч четыреста) руб., с учетом НДС</b> <b>408 176 167 (Четыреста восемь миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто шестьдесят семь) руб., без учета НДС</b>

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 Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, а также в предоставленных справках и документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. 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 Объекта оценки.
6. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
7. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
8. 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.
9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
10. 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.
11. От Исполнителя не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
12. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
13. Оценка объекта производилась без визуального осмотра.
14. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте 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 объекта, подлежащих оценке, установлены на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

№	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.</li> <li>▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.</li> </ul>
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.</li> <li>▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.</li> </ul>
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;</li> <li>▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета</li> </ul>

*Источник: исследование ООО «Апхилл»*

### 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 2 ФСО VI в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении стоимости объекта оценки. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников. Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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

**Достаточный**<sup>2</sup> — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный**<sup>2</sup> — 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.

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

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 рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный**<sup>2</sup> — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

### 3.4. Расположение Объекта оценки

Объект оценки расположен в Пресненском районе<sup>2</sup> 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.

Наиболее крупные предприятия района:

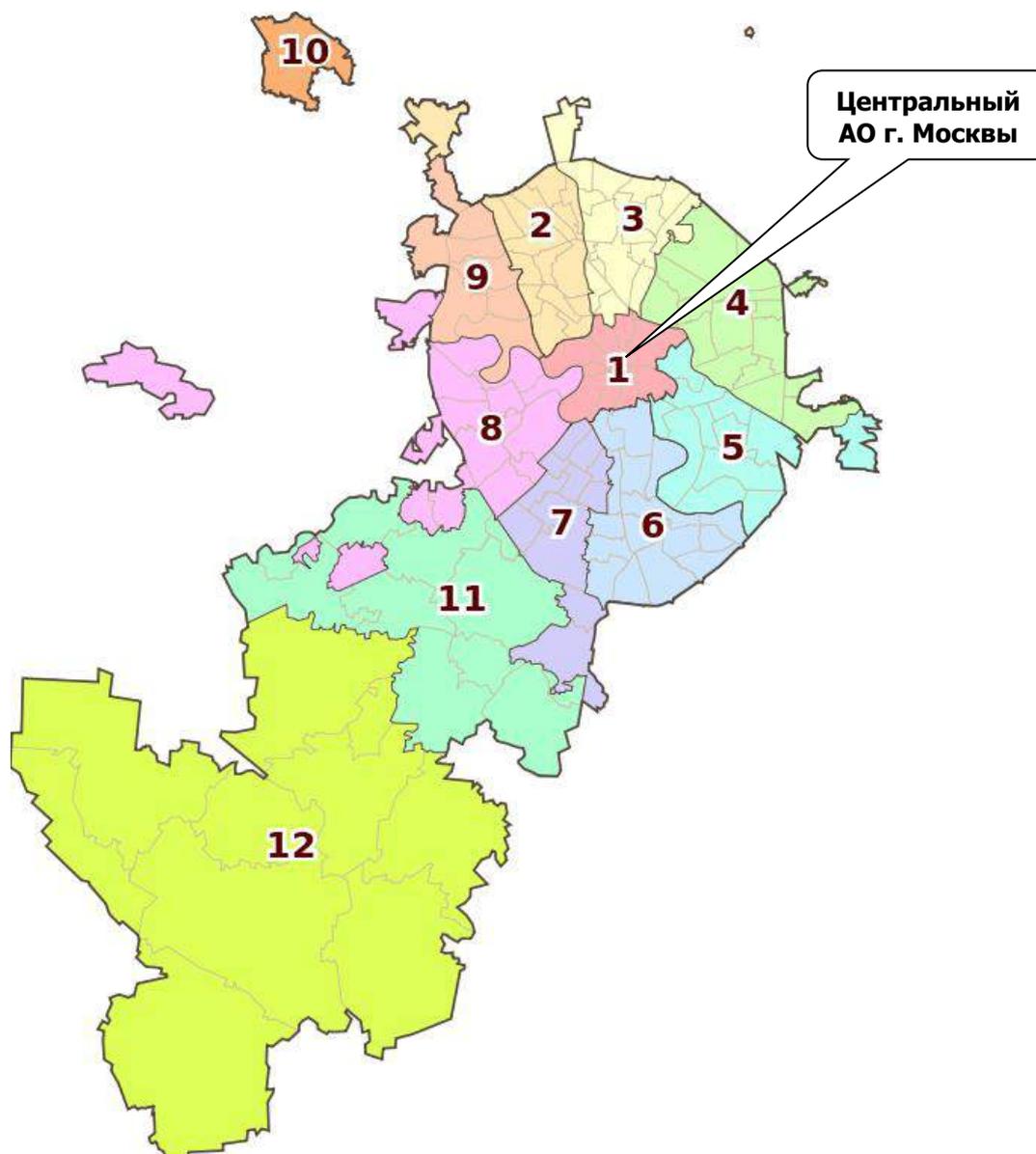
- Трёхгорная мануфактура — старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината. Расположено в квартале между Рочдельской улицей и Краснопресненской набережной.
- ТЭЦ-7 - небольшая электростанция, в настоящее время — филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.

<sup>2</sup> Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org).

- «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.

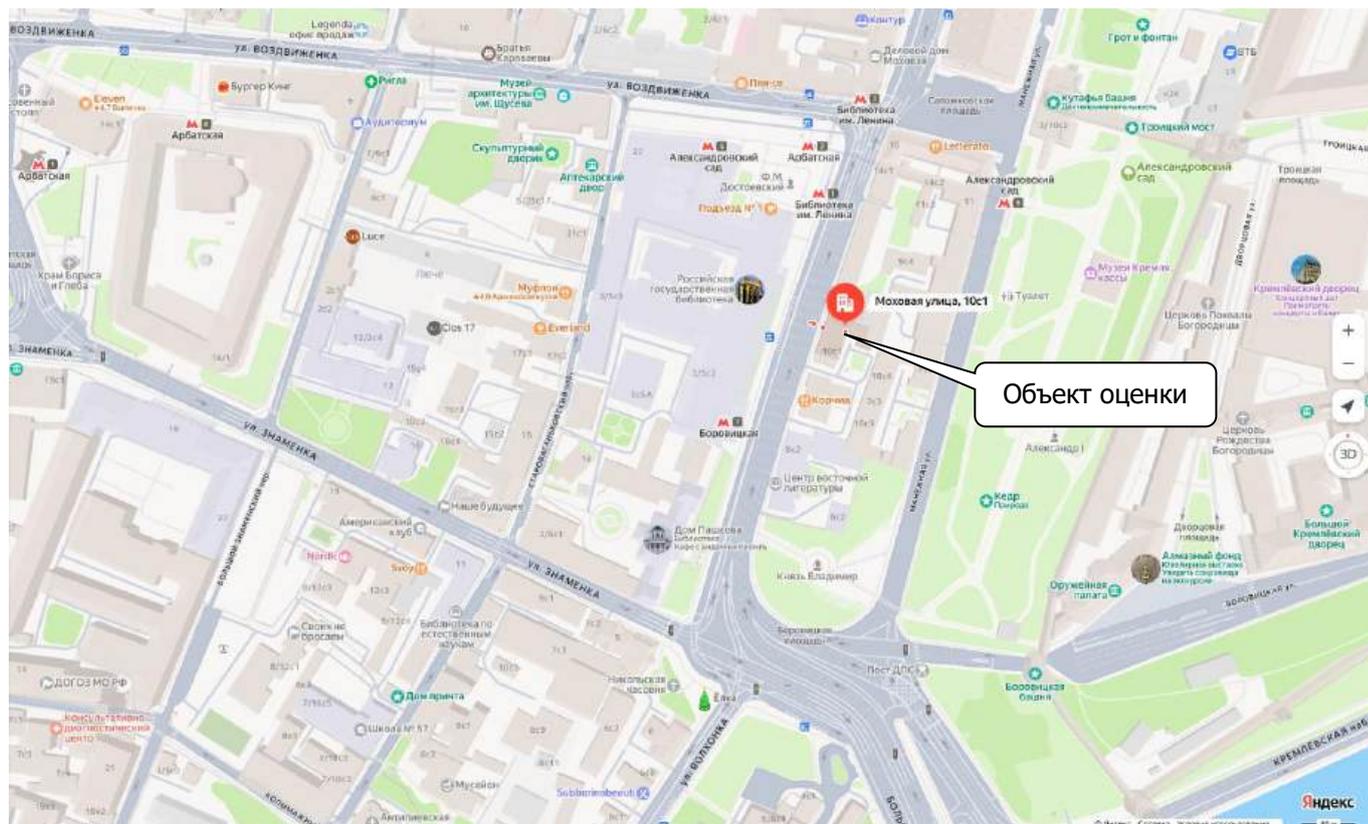
**Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москва**



Источник: [www.new-rent.ru](http://www.new-rent.ru)

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

**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москва**



Источник: [www.yandex.ru/maps/](http://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	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по городу. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Социальная репутация	Хорошая

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

**Выводы из анализа местоположения Объекта оценки**

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта коммерческого назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

### Основные преимущества Объекта оценки:

- Хорошая транспортная и пешеходная доступность;
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости.

### Основные недостатки Объекта оценки:

- Не выявлены.

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. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 «Основные средства» (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 («Задание на оценку») задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав Объекта оценки, не достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества не имеется. Следовательно, данные объекты являются специализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств.

## 3.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика прав на Объект оценки представлена в таблице ниже.

**Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки**

Показатель	Характеристика
Адрес местоположения объекта	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1
Общая площадь	1 707,6 кв. м
Вид права	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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;</li> <li>▪ Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224;</li> <li>▪ Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»</li> </ul>
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.
Существующие ограничения (обременения) права	В виде аренды и доверительное управление

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

*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
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	1 707,6 кв. м
Фундамент	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин
Электроснабжение	+
Отопление	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Вентиляция	+
Внутренняя отделка помещений	Типовой ремонт

*Источник: данные Заказчика*

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

### 3.7. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



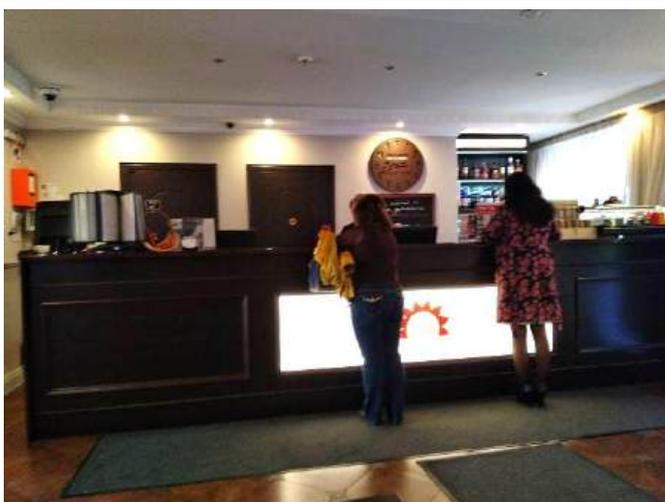
Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



Фотография 3.5. Внутренние помещения



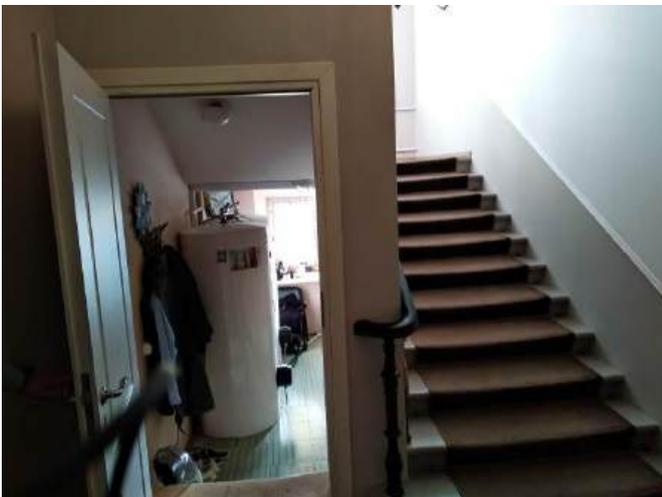
Фотография 3.6. Внутренние помещения



Фотография 3.7. Внутренние помещения



Фотография 3.8. Внутренние помещения



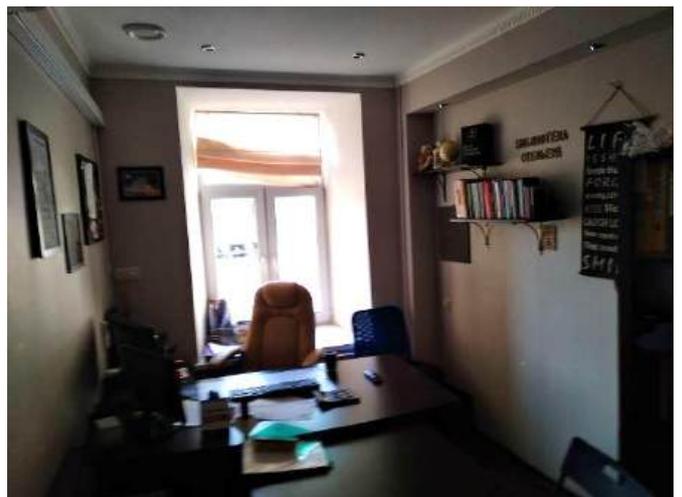
Фотография 3.9. Внутренние помещения



Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



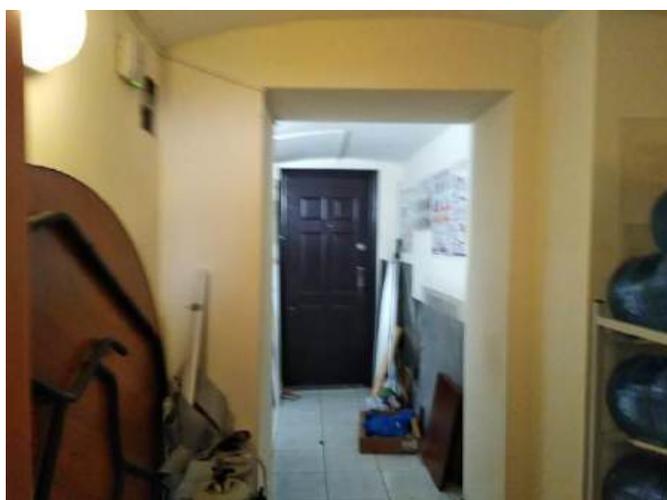
Фотография 3.12. Внутренние помещения



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



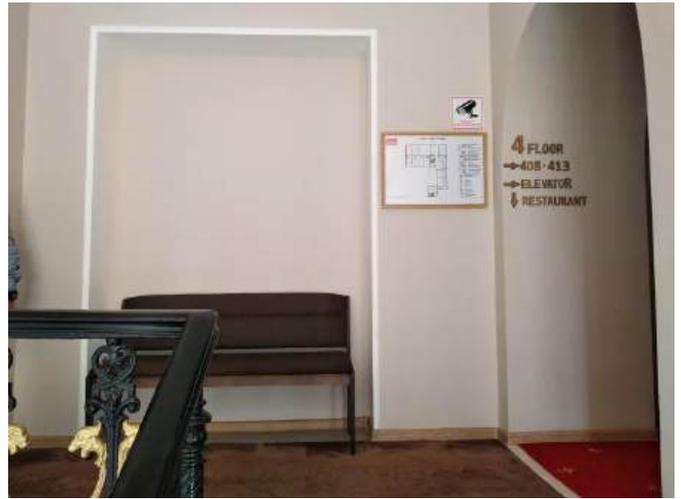
Фотография 3.23. Внутренние помещения



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

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции<sup>3</sup>

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

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

#### 4.1.1. Анализ политической ситуации<sup>4</sup>

##### Внутренняя политика

К середине 2025 года отчетливо прослеживается тенденция к дальнейшему укреплению вертикали власти. Это проявляется в нескольких ключевых аспектах:

- Законодательные инициативы: В течение года был принят ряд законов, направленных на (укажите конкретные примеры, например, регулирование деятельности НКО, ужесточение ответственности за «фейки», расширение полномочий силовых структур). Критики отмечают ограничение свободы слова и возможностей для оппозиционной деятельности, сторонники же говорят о необходимости защиты национальных интересов и борьбы с дезинформацией.
- Региональная политика: Москва усиливает контроль над регионами, выделяя средства на реализацию федеральных программ и назначая лояльных губернаторов. Местные инициативы, не совпадающие с федеральной линией, сталкиваются с трудностями в финансировании и реализации.
- Общественные настроения: По данным социологических опросов, уровень поддержки действующей власти остается высоким. Однако, наблюдается рост обеспокоенности среди населения по поводу экономических проблем, инфляции и социальной несправедливости.
- Электоральный процесс: Подготовка проходит под знаком усиленного контроля над электоральным процессом. Оппозиционные кандидаты сталкиваются с трудностями при регистрации и проведении предвыборной кампании.

##### Внешняя политика

По словам главы МИД РФ, Европа утратила способность к осмысленному диалогу, который ранее помогал избегать масштабных конфликтов. Лавров подчеркнул, что у России были союзники как в Первую мировую, так и во Вторую мировую войну. Сейчас у страны нет союзников на поле боя. По словам Лаврова, Россия продолжает настаивать на своих законных требованиях, включая обеспечение безопасности, отказ от расширения НАТО и защиту русскоязычного населения на Украине.

В Брюсселе накануне после длительных дискуссий и проволочек был утвержден 18-й пакет антироссийских санкций. Основной его удар, по недоброй традиции, пришелся на финансовый и нефтяной секторы. ЕС

<sup>3</sup> Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

<sup>4</sup> Источники:

<https://www.mk.ru/economics/2025/07/28/ekonomist-afoncev-u-nas-ne-spad-a-zamedlenie-tempov-rosta.html>;  
<https://www.finam.ru/publications/item/strategiya-na-3-kvartal-v-fokuse--geopolitika-i-tarifny-20250704-1119/>; <https://moika78.ru/news/2025-07-28/1172098-rossiya-voyuet-odna-protiv-zapada-lavrov-o-politicheskoy-situacii/>; <https://smart-lab.ru/blog/1173668.php>; <https://smart-lab.ru/company/nornickel/blog/1176623.php>

отключил от платежной инфраструктуры еще 22 российских банка, наложил запрет на работу со 105 танкерами «теневое» флота, заблокировал торговлю нефтепродуктами из России и снизил потолок цен на отечественную нефть до \$47,6 за баррель. Общее же число санкций против нашей страны, введенных с 2014 года, уже превысило 30 тыс., посчитал портал Castellum.

Конфликт на Украине. Пошел четвертый год конфликта на Украине, в этом году была впервые проведена встреча представителей от двух государств, по урегулированию конфликта, как и ожидалось требования стран друг к другу оказались противоположными для каждой стороны, договориться не удалось, единственное в чем есть прогресс — это договоренность в обмене военнопленных и тел военнослужащих. В целом пока не видно даже примерной даты завершения конфликта.

Россия экспортирует больше цветных металлов в Китай. Российские металлурги переориентировали сбыт с западных рынков и увеличили поставки в Китай. За январь–май 2025 года поставки алюминия в КНР выросли на 56%, меди — на 66%, никеля — более чем вдвое. Тем временем в самом Китае ученые создали никелевый сверхпроводник, работающий при нормальном атмосферном давлении. Новая разработка может сделать МРТ дешевле и ускорить развитие новых энергоэффективных технологий.

К концу II квартала 2025 года геополитические риски вновь усилились, в частности, это касается ситуации на Ближнем Востоке, военной операции Израиля против ракетно-ядерной инфраструктуры и военного руководства Ирана. Это вызвало повышение цен на нефть и золото из-за роста геополитической премии в цене, а также удорожание стоимости фрахта и страхования для судов в Персидском заливе.

Влияние внешней политики на экономику. Во II квартале 2025 года после первого шока произошла некоторая адаптация глобальной экономики и рынков к новым тарифам США, оценки риска экономического кризиса несколько снизились. Это во многом объясняется отсрочкой вступления в силу наиболее жестких решений. Однако с 4 июня Д. Трамп увеличил тарифы на сталь и алюминий вдвое — до 50%. 12 июня он заявил, что может повысить пошлины на импортные автомобили (установленные им в начале апреля на уровне 25%) «в не столь отдаленном будущем». 9 июля истекает 90-дневная отсрочка «зеркальных» тарифов сверх минимального базового тарифа 10%, введенных Д. Трампом 2 апреля для 75 стран, в том числе отсрочка для стран ЕС. Вместо первоначально установленной Трампом пошлины в 20% для ЕС, он позже объявил повышение до 50% с 1 июня, однако затем согласился дать отсрочку до общего дедлайна (9 июля) для достижения соглашения по таможенным пошлинам. Пока США достигли торгового соглашения только с Великобританией. В конце июня Д. Трамп заявил, что США подписали соглашение с Китаем (не раскрывая дополнительных подробностей), и что вскоре может быть заключено отдельное торговое соглашение с Индией. Представитель Белого дома пояснил, что США и Китай договорились об уточнении рамочных соглашений, достигнутых в Женеве и Лондоне, в том числе о том, как ускорить поставки редкоземельных металлов в США. Китай подтвердил заключение соглашения, упомянув, что США в свою очередь отменяют ряд ограничительных мер, принятых против Китая. Одновременное увеличение торговых барьеров и вынужденное изменение цепочек поставок в пользу менее эффективных могут затруднять движение инфляции к целям центробанков, однако краткосрочные и долгосрочные эффекты могут различаться. Большинство прогнозов мировой экономики предполагают ощутимое замедление темпов ее роста в 2025-26 гг., но не рецессию. Однако в том случае, если тарифы не вернуться к блокирующим торговлю максимумам начала апреля, то вероятность рецессии возрастет.

#### **Выводы:**

- Отношения с Западом: Отношения с западными странами остаются напряженными. Санкции продолжают действовать, дипломатические контакты ограничены. Россия обвиняет Запад в русофобии и вмешательстве во внутренние дела, Запад обвиняет Россию в агрессии и нарушении международного права.
- Сотрудничество с Китаем: Стратегическое партнёрство между Россией и Китаем продолжает укрепляться.
- Конфликты: Конфликт с Украиной остаётся на прежнем уровне. Отсутствует видимый итог.

#### **4.1.2. О текущей ценовой ситуации в Российской экономике<sup>5</sup>**

Потребительская инфляция с 2 по 8 декабря

1. За неделю с 2 по 8 декабря 2025 года инфляция составила 0,05% н/н.

<sup>5</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/download/fe7cf2ca15acd4f423c480dc15381fad/O\\_tekuchey\\_tsenovoy\\_situatsii\\_10\\_dekabrya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/fe7cf2ca15acd4f423c480dc15381fad/O_tekuchey_tsenovoy_situatsii_10_dekabrya_2025_goda.pdf)

2. В сегменте продовольственных товаров умеренные темпы роста цен (0,07% н/н). Цены на плодоовощную продукцию снизились на -0,1% н/н. Подешевели помидоры (-3,8% н/н), снизились темпы роста цен на картофель (до 0,3% н/н), огурцы (до 3,1%), овощи «борщевого набора», яблоки, а также снизились цены на бананы (-0,2%). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,1% н/н. Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,1% н/н) и на сахар (-0,7 % н/н). Снизились цены на мясо птицы (-0,1% н/н), ускорилось удешевление свинины (до -0,4% н/н). Темпы роста цен на говядину сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н). Цены на баранину, яйца, макароны и крупы не изменились (0,0% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров за неделю с 2 по 8 декабря цены снизились на -0,01% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,4% н/н), а также одежду (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили составили 0,11% н/н: цены на отечественные автомобили сохранились на уровне прошлой недели (0,0% н/н), на иномарки – изменились на 0,19% н/н. Подешевели строительные материалы (-0,15% н/н). На бензин снижение цен продолжилось (-0,18% н/н), замедлился рост цен на дизельное топливо (до 0,1% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг темпы роста цен снизились до 0,13% н/н. Темпы роста цен на услуги гостиниц сохранились на уровне прошлой недели (0,1% н/н), замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,3% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,4% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой – на уровне прошлой недели (0,1% н/н).

#### Мировые рынки

1. В период со 2 по 8 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,1% (+1,0% недель ранее). В годовом выражении в декабре продовольственные товары подорожали на 1,2% г/г.

На рассматриваемой неделе после роста на прошлой неделе подешевели кукуруза (-1,4%), соевые бобы (-2,8%), соевое (-2,8%) и пальмовое (-0,8%) масла. Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-1,1%) и во Франции (-0,8%), белого сахара (-1,6%) и сахара-сырца (-1,1%). Вторую неделю подряд сохраняется рост мировых цен на говядину (+1,7%) и свинину (+2,2%).

2. На мировом рынке удобрений цены снизились на 2,7% (-1,6% на прошлой неделе) ввиду удешевления смешанных (-4,5%) и азотных (-0,8%) удобрений. В годовом выражении в декабре удобрения подорожали на 9,4% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -1,2% до +0,7% (от +1,0% до +2,3% недель ранее). После роста на прошлой неделе подешевели железная руда (-0,9%) и металлопрокат (-1,2%), в то время как цены на металлолом (+0,7%) и арматуру (+0,7%) продолжили расти. В годовом выражении в декабре средняя стоимость черных металлов увеличилась на 0,5% г/г.

4. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 1,7% (+2,3% недель ранее) в связи с удорожанием алюминия (+0,9%), меди (+3,9%) и никеля (+0,2%). В годовом выражении в декабре цены на цветные металлы увеличились на 10,9% г/г.

**Таблица 4.1. О потребительской инфляции (Росстат)**

	2025 год на 8 дек						2024 год
	г/г	с начала месяца	2 - 8 дек	25 ноя - 1 дек	с начала года	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>6,34</b>	<b>0,06</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>	<b>5,31</b>	<b>0,42</b>	<b>1,32</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>6,89</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>0,06</b>	<b>4,87</b>	<b>0,69</b>	<b>2,60</b>
- без плодоовощной продукции	8,50	0,08	0,08	0,00	7,18	0,29	1,67
- плодоовощная продукция	-4,18	0,04	-0,07	0,77	-10,16	4,00	9,09
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>3,23</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,03</b>	<b>2,62</b>	<b>0,16</b>	<b>0,81</b>
- без бензина	1,90	0,01	0,01	0,00	1,37	0,32	0,72
- бензин автомобильный	12,12	-0,22	-0,18	-0,26	11,02	-0,85	1,35
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>12,19</b>	<b>0,15</b>	<b>0,13</b>	<b>0,14</b>	<b>12,00</b>	<b>0,41</b>	<b>0,36</b>

### 4.1.3. О текущей ситуации в Российской экономике на октябрь 2025 года<sup>6</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г. В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г.

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г.

По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению<sup>1</sup> в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб.

При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объёме инвестиций).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025\\_12\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025_12_03.pdf)

+33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроеизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.

**Таблица 4.2. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	1,0	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,8	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,0	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,7	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,4	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,6	3,4	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,4	2,7	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	3,1	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 <sup>1</sup>	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>9,2</b>	<b>7,7/ 6,6<sup>2</sup></b>	<b>8,3</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>8,8</b>	<b>9,8</b>	<b>10,1</b>	<b>9,5</b>	<b>9,0</b>	<b>8,9</b>	<b>8,3</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	2,7	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,1	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,6	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

Рынок труда и доходы населения

<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 <sup>1</sup>	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	96 255 <sup>1</sup>	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 089	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 <sup>1</sup>	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 <sup>1</sup>	-	8,1	-	-	-	8,5	6,6	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,8 <sup>1</sup>	-	11,0	-	-	-	12,4	8,9	8,2	10,4	8,6	7,0	5,8	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В октябре 2025 г./ по состоянию на 1 декабря 2025 г.

#### 4.1.4. Социально-экономическое положение Москвы<sup>7</sup>

**Таблица 4.3. Основные экономические и социальные показатели**

	Октябрь 2025 г.	В % к		Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.		октябрю 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г. в % к сентябрю 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	101,2	111,9	103,9	121,2 <sup>2)</sup>	105,4 <sup>2)</sup>	117,8 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	31 429,8	152,4	112,9	115,3	81,7 <sup>2)</sup>	79,2 <sup>2)</sup>	105,3 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	1 124 861,7	108,4	108,6	101,0	101,8 <sup>2)</sup>	101,0 <sup>2)</sup>	114,3 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111 417,6	117,5	123,1	109,1	109,8 <sup>2)</sup>	129,0 <sup>2)</sup>	110,2 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26 894,1	120,6	93,4	119,6	91,8 <sup>2)</sup>	92,5 <sup>2)</sup>	113,2 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	219 779,9	120,1	107,5	113,5	84,4 <sup>3)</sup>	104,6 <sup>3)</sup>	92,9 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Здесь и далее 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). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

<sup>2)</sup> Данные скорректированы за 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2024 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470»).

<sup>3)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

<sup>7</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202025%20года».pdf>

	Октябрь 2025 г.	В % к		Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.		октябрю 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	501,7	64,3	88,2	114,5	138,5	155,0	76,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	703 615,9	103,3	107,2	100,7	100,6	103,4	106,0
Оборот общественного питания, млн рублей	91 629,6	126,7	102,9	122,3	110,2	106,6	120,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	405 551,4	101,7	97,8	101,8	102,9	97,3	104,9
Индекс потребительских цен, %	x	105,7	100,2	107,8	109,5	100,5	108,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	11,3	84,2	105,1	x	58,0	91,7	x
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций <sup>1)</sup>							
номинальная, рублей	165 712,6	113,7	102,3	112,6	114,9	102,7	116,3
реальная, %	x	107,3	102,2	104,3	104,8	102,3	106,8

<sup>1)</sup> Данные за сентябрь 2025 г., сентябрь 2025 г. к сентябрю 2024 г., сентябрь 2025 г. к августу 2025 г., январь-сентябрь 2025 г. к январю-сентябрю 2024 г., сентябрь 2024 г. к сентябрю 2023 г., сентябрь 2024 г. к августу 2024 г., январь-сентябрь 2024 г. к январю-сентябрю 2023 г.

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, принятая на основании данных справочника оценщика недвижимости 2023 г., под редакцией Лейфера Л.А, «Объекты капитального строительства» корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, представлена далее.

**Таблица 4.4. Классификация объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>	
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки, открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отдела «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы
Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не

имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов

Офисные объекты класса С и ниже

Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать.

Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует.

Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре

#### Объекты свободного назначения

Объекты свободного назначения

Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин.

В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречается и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

#### Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т. д.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т. д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т. д.
Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

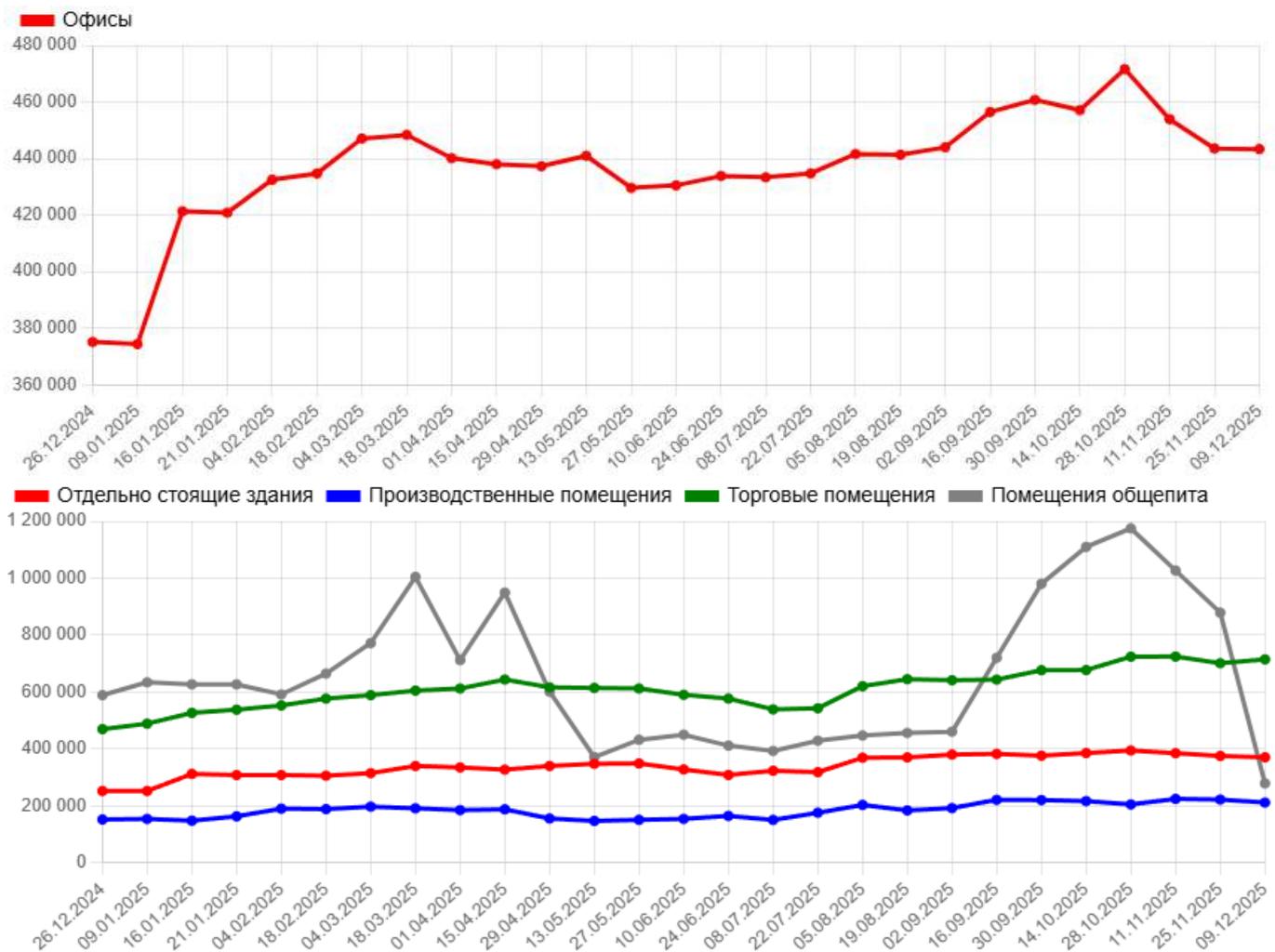
#### Выводы:

На основании предоставленных Заказчиком данных, фактического использования, изучения местоположения объекта установлено, что объект-оценки относится к объектам коммерческой недвижимости и относится согласно классификации, представленной выше к объектам «Высококласные офисы (Офисы класса В)».

### 4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости<sup>8</sup>

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

<sup>8</sup> Источник: анализ рынка, проведенный компанией «Restate» ([www.restate.ru](http://www.restate.ru)).

**График 4.5. Москва. Коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за кв.м.**


Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form9>

**Таблица 4.6. Изменение стоимости по сегментам**

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.12.2025)
Офисы (м <sup>2</sup> )	443 331 руб.	+ 68 197 руб. За м <sup>2</sup>	13 636 400 ... 803 275 000 руб. за объект
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	370 805 руб.	+ 118 111 руб. За м <sup>2</sup>	9 174 800 ... 1 799 900 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	212 032 руб.	+ 59 571 руб. За м <sup>2</sup>	8 706 730 ... 700 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м <sup>2</sup> )	714 847 руб.	+ 245 184 руб. За м <sup>2</sup>	15 513 500 ... 469 945 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	279 391 руб.	- 309 760 руб. За м <sup>2</sup>	13 850 000 ... 99 000 000 руб. за объект

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form9>

#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

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.

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.

Ниже описаны основные ценообразующие факторы и общие диапазоны их влияния на рыночную стоимость объекта для достаточно активного рынка. В условиях неактивного рынка диапазоны могут быть значительно шире. Диапазоны указаны без учета знака влияния в адекватных границах. В качестве источников определения диапазонов влияния Исполнитель использует аналитические данные справочников и сборников, составленных для целей оценки, а также на основании исследований в открытом доступе<sup>9</sup>. Конкретное значение показателя и источник Исполнитель определяет в процессе введения корректировок в рамках использования подходов к оценке.

<sup>9</sup> Например, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т. В., «Сборник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е. Е., информационно-аналитический бюллетень RWAY, Ассоциация «СтатРиелт» и прочие источники.

**Таблица 4.7. Основные ценообразующие факторы для нежилых помещений и зданий, в т. ч. в составе единого объекта недвижимости**

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Состав передаваемых прав	Право аренды и право собственности имеют различную стоимость	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Наиболее часто встречающимися вариантами состава прав являются право собственности на все объекты (в т. ч. землю, приходящуюся на ОКС), или право собственности на ОКС с правом аренды не земельный участок	От 0% до 20%, зависит также от плотности застройки
Разница между ценами предложения / спроса и сделок (торг)	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	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависят от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг	От 5% до 20% в зависимости от сегмента рынка, специализации и площади объекта
Период предложения	На рынке недвижимости существует тенденция изменения (роста) стоимости с течением времени	Поправка применяется, если дата оценки и период предложения объекта-аналога различаются. Чем раньше дата предложения объекта-аналога, тем выше значение поправки на период предложения	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит от выбранной методики
Местоположение объекта и транспортная доступность	Административная принадлежность (статус населенного пункта, статус района города, престижность района и др.)	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение объекта в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта	От 0% до 50% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Расположение относительно основных транспортных магистралей (удаленность, тип магистрали, линия расположения и пр.)		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Удаленность от метрополитена, общественных остановок, ж/д станций		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Масштаб (общая площадь)	Стоимость удельной величины объектов коммерческой недвижимости зависит от площади самих объектов	Для коммерческих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит от соотношения площадей между объектами
Класс объекта	Материал основных несущих и ограждающих конструкций (тип конструктивной системы, используемые материалы и их качество и пр.)	Класс объекта в целом определяет сегмент рынка. Так, помещение, расположенное в только что построенном офисном здании с современными инженерными сетями, встроенными системами вентиляции, защиты пр. будет стоить дороже объекта, расположенного в административном здании бывшего НИИ. Или производственное здание, построенное по современным технологиям из сэндвич-панелей и производственное здание из кирпича и железобетонная, построенное в советское время	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Техническое состояние объекта	Состояние здания (год строительства, внешнее состояние, наличие капитального ремонта и переоборудования и др.) Состояние внутренней отделки (тип ремонта и его состояние) Состав инженерных и технических коммуникаций	Техническое состояние объектов является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим. Соответственно, чем хуже состояние здания и помещения, тем стоимость объекта будет меньше	От 0% до 40% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Физические характеристики для встроенных помещений	Расположение на этаже (подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и выше, мансарда)	Расположение объектов коммерческой недвижимости на разных этажах прямо влияет на их удельную стоимость. Как правило, стоимость помещений, расположенных в подвале (цоколе), ниже стоимости помещений, расположенных в надземных этажах – такова тенденция на рынке.	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Наличие отдельного входа	Как правило, наличие отдельного входа существенно повышает стоимость объекта. Особое значение имеет для торговых объектов	

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Величина недозагрузки	Под недозагрузкой понимается процентное соотношение несданных в аренду помещений к общей полезной площади.	Размер недозагрузки зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка, продолжительности функционирования рынка. Так, например, только что введенный торговый центр имеет низкий процент загруженности. Основными арендаторами являются якорные арендаторы и массовые брендовые магазины.	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта для стабильно функционирующего объекта
Величина операционных расходов	Расходы, приходящиеся на арендодателя  Расходы, приходящиеся на арендатора	Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Размер операционных расходов зависит от назначения объекта, степени инженерной и технической оснащенности, набором услуг по обслуживанию и их организации	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Величина ставки капитализации	Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта	Ставка капитализации зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта

Источник: анализ ООО «Апхилл»

## 4.5. Выводы по анализу рынка

Объект оценки отнесен к недвижимости офисного назначения.

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ 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 наиболее эффективного использования недвижимого имущества Исполнитель пришел к следующим ниже выводам:

- Физические характеристики объекта недвижимости накладывают определенные ограничения на возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.

- Законодательные акты не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости нежилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в жилой зоне, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве офисных объектов целесообразным с экономической точки зрения.
- Анализируя физические характеристики здания, планировку, обустройство необходимыми коммуникациями, Исполнитель пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве помещений офисного назначения.
- Учитывая конструктивные особенности объекта недвижимости, местоположение и окружение, Исполнитель считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их текущее использование в качестве помещений офисного назначения.

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

### **Выводы АНЭИ:**

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики и возможности коммерческого использования, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта, является использование в качестве помещений офисного назначения. Фактическое использование объекта оценки может отличаться от рекомендуемого.

## РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. Понятие справедливой стоимости

**Справедливая стоимость** (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.<sup>10</sup>

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».<sup>11</sup>

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

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

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

Таким образом, Исполнитель в зависимости от активности рынка и наличия рыночных индикаторов может применить при оценке основных средств следующие подходы к оценке<sup>12</sup>:

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

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

### 6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

<sup>10</sup>МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

<sup>11</sup>МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

<sup>12</sup>МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.3. Характеристиках подходов к оценке

### 6.3.1. Затратный подход

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.<sup>13</sup>

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

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{14}$$

<sup>13</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), п. 24.

<sup>14</sup> 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;

где:

- Сзп** – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
- ЗЗ (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);
- СИ** – совокупный износ объекта оценки;
- С<sub>зем.уч.</sub>** – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

### *6.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества*

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:<sup>15</sup>

- метод сравнительной единицы (далее по тексту 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 и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

### *6.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества*

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

- нормативный метод;<sup>16</sup>
- стоимостной метод;<sup>17</sup>
- метод срока жизни;<sup>18</sup>
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

### *6.3.1.3. Методы определения функционального износа недвижимого имущества*

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания<sup>19</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение;
- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхлучшений.

**Допущение.** В данном источнике данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях.<sup>20</sup>

---

- 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».

<sup>15</sup> Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

<sup>16</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

<sup>17</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

<sup>18</sup> Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

<sup>19</sup> Метод описан: «Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-2-е изд., перераб. и доп.-М.:Финансы и статистика, 2008.-560 с.: ил.» Стр. 215.

<sup>20</sup> Например, в следующих изданиях: «Ценообразование в строительстве: Александров В.Г.-СПб:Питер.2001.-352 с.:ил.-(Серия «Ключевые вопросы»)» стр. 87-91.; «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие.-М.:Дело, 1998.-384 с.» стр. 287; «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н.Е.,

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания<sup>21</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

**Допущение.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях.<sup>22</sup>

#### *6.3.1.4. Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества*

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>23</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

**Допущение.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>24</sup>. При этом в этих изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

#### *6.3.1.5. 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 указанными 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);

---

Шейна С.Г.. Учебное пособие.-М.:ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управления».)» Стр. 10.

<sup>21</sup> Метод описан: «Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-2-е изд., перераб. и доп.-М.:Финансы и статистика, 2008.-560 с.:ил.» Стр. 217.

<sup>22</sup> Например, в следующих изданиях: «Ценообразование в строительстве: Александров В.Г.-СПб:Питер.2001.-352 с.:ил.-(Серия «Ключевые вопросы»)» стр. 91; «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н.Е., Шейна С.Г. Учебное пособие.-М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управления».)» Стр. 11.

<sup>23</sup> Метод описан: «Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-2-е изд., перераб. и доп.-М.:Финансы и статистика, 2008.-560 с.: ил.» Стр. 218.

<sup>24</sup> Например, в следующих изданиях: «Ценообразование в строительстве: Александров В.Г.-СПб:Питер.2001.-352 с.:ил.-(Серия «Ключевые вопросы»)» стр. 96; «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие.-М.:Дело, 1998.-384 с.» стр. 294; «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н.Е., Шейна С.Г.. Учебное пособие.-М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управления».)» Стр. 12.

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>25</sup> определения стоимости земли.

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

Руководствуясь положением ФСО №V 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, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

### 6.3.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.<sup>26</sup>

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложениях.**<sup>27</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>28</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (МОКК).

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:<sup>29</sup>

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

#### 6.3.2.1. 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.

<sup>25</sup> Источник: «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>26</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), п. 4.

<sup>27</sup> МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

<sup>28</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

<sup>29</sup> Источник: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.<sup>30</sup>

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

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

Корректировки бывают:

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

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. При этом, однако, следует учитывать, что процент, на который цена объекта оценки меньше, чем цена объекта-аналога, не равен проценту, на который цена объекта-аналога больше, чем цена объекта оценки, поскольку в этих случаях процент берется от разных величин.

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.

<sup>30</sup> МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

## Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок):

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

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

### *6.3.2.2. 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.

### *6.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации*

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

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

Руководствуясь положением ФСО V 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.

### **6.3.3. Доходный подход**

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.<sup>31</sup>

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

Годовой доход объекта может определяться как по фактическим данным, так и путем определения рыночного размера арендных платежей (для недвижимости, которую можно сдавать в аренду). В первом случае фактические данные необходимо сравнить с рыночной ситуацией, чтобы исключить нерыночные условия. Во втором случае, расчет арендных платежей производится сравнительным подходом.

Ставка капитализации должна определяться на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. При этом, показатель ставки может быть определен на основании открытых источников с учетом конкретного сегмента рынка, так и самостоятельным расчетом.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени. 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 этом, ставка дисконтирования должна соответствовать доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Руководствуясь положением ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

## **6.4. Выбор подходов к оценке**

В соответствии с п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

<sup>31</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы к оценке» (ФСО V), п. 11.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы ФСО V, 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.**

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

**Затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Достоверной и полной информации о технических характеристиках оцениваемого имущества предоставлено не было. В связи с этим, исполнитель отказался от применения затратного подхода.

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

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки нежилых зданий/помещений Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации. В рамках доходного подхода был использован **метод капитализации** средней величины дохода для оценки стоимости объекта. При этом, согласно п. 23(в) ФСО № 7 период прогнозирования составляет один год. Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка.

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

Проанализировав рынок, Исполнитель сделал вывод, что рынок аналогичных объектов развит, при расчете стоимости Объекта оценки было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, согласно ФСО № 7. В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**. Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

Таким образом, расчет стоимости объектов оценки в рамках данного отчета выполнен с применением сравнительного и доходного подходов.

## **6.5. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

### **6.5.1. 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.

### **6.5.2. Выбор аналогов**

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

- информационные порталы Internet: «ЦИАН» ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)), «АВИТО» ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.globus-n.ru](http://www.globus-n.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признается нежилое здание коммерческого (офисного) назначения.

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

### **6.5.3. 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 для зданий и сооружений:

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

#### **Состав передаваемых прав на объект недвижимости**

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

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

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

### **Период предложения**

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

### **Характеристики местоположения**

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

### **Общая площадь**

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

### **Техническое и инженерное оснащение**

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

### **Состояние/уровень отделки**

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

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

## **6.5.4. Внесение корректировок для расчета стоимости**

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;
- функциональное назначение;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение.

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

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

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

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>). Исследование рынка проводилось на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале StatRielt. Результаты проведенного исследования, представленные в таблице ниже.

**Таблица 6.1. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок**

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

*Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года*

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) принята по среднему значению для офисных объектов по регионам «группы А» в размере –6,0%.

## Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Расположение объектов в городах Московской области существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности недвижимости в том или ином городе, оценка его удаленности от г. Москвы и других центров притяжения, численности населения и общая оценка рынка недвижимости в городе, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, таких как инженерная и социальная инфраструктура и другие, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынок недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;
  - другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

Для определения корректировки на местоположение для условий г. Москва применены Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций Московского метрополитена, опубликованные в Экономическом научном журнале «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. «АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.» ([https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location\\_for\\_Moscow\\_2025](https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)).

Размер корректировки рассчитывается по следующей формуле:

$$Кмп = ( Ио / Иа - 1 ) * 100\%,$$

где:

Кмп - корректировка на местоположение;

Ио - индекс ближайшей станции метро к объекту оценки;

Иа - индекс ближайшей станции метро к объекту аналогу.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам из нижеприведенной таблицы (в таблице приведены, только станции близкие к объекту оценки и объектам-аналогам).

**Таблица 6.2. Ценовые индексы станций метро г. Москва (ЦИМ) и расчет корректировки**

Наименование станции метро	Индекс станции метро	Размер корректировки к объекту аналогу
<b>Библиотека имени Ленина</b>	3,97	
Китай-город	3,75	5,9%
Тургеневская	3,09	28,5%
Трубная	3,07	29,3%
Третьяковская	3,88	2,3%

*Источник: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location\\_for\\_Moscow\\_2025](https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025))*

#### **Корректировка на удаленность от станции метро**

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным источника – ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 8-е издание» от 01.01.2025.

**Таблица 6.3. Корректировка на удаленность от станции метро**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 8-е издание» от 01.01.2025

М

**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.

В рамках данного Отчета корректировка на фактор масштаба (общую площадь) была определена на основании исследования рынка, представленного в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А. Результаты проведенного исследования представлены на графике ниже.

В рамках данного Отчета корректировка была определена на основании исследования рынка, представленного в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидка для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А. Результаты проведенного исследования представлены на графике ниже.

Расчет размера корректировки выполняется по следующей формуле:

$$K_s = [ ( S_o / S_a )^N - 1 ] * 100\%$$

где:

**Ks** – корректировка на общую площадь, %;

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

**Sa** – значение общей площади объекта-аналога, кв. м;

**N** – коэффициент торможения.

В рамках данного Отчета размер коэффициента торможения был определена на основании исследования рынка, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/pokvartalnaya-statistika>), и представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.4. Значение коэффициентов торможения**

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года

Для расчетов коэффициент торможения (N) принят в размере –0,16.

**Корректировка на класс качества отделки помещений**

Класс качества отделки коммерческих помещений влияет на их стоимость.

В рамках данного Отчета корректировка была определена на основании исследования рынка, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>), и представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.5. Коэффициенты на класс качество отделки помещений**

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,65	1,48
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,14	1,33	1,22
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,76	0,93	0,83

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года

Объект оценки имеет стандартную отделку (класс С), как и все подобранные объекты-аналоги, поэтому поправка не применяется.

### 6.5.5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной 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 таблице ниже.

**Таблица 6.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Описание объекта	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра	Сайт недвижимости ЦИАН cian.ru т. +7 923-070-70-14	Сайт недвижимости ЦИАН cian.ru т. +7 917-547-78-71	Сайт недвижимости ЦИАН cian.ru т. +7 938-656-74-88	Сайт недвижимости ЦИАН cian.ru т. +7 923-079-14-21
3	Ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/323390600/">https://www.cian.ru/sale/commercial/323390600/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/322810877/">https://www.cian.ru/sale/commercial/322810877/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/324728320/">https://www.cian.ru/sale/commercial/324728320/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/322342772/">https://www.cian.ru/sale/commercial/322342772/</a>
4	Цена предложения объекта, руб. с учетом НДС	-	<b>550 000 000</b>	<b>850 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	<b>525 000 000</b>
5	Цена предложения объекта, руб./кв. м с учетом НДС	-	<b>366 667</b>	<b>257 591</b>	<b>387 597</b>	<b>350 000</b>
6	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%
7	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%
8	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
9	Период предложения	Декабрь 2025	Декабрь 2025 0,0%	Декабрь 2025 0,0%	Декабрь 2025 0,0%	Декабрь 2025 0,0%
10	Местоположение	г.Москва, ул.Моховая, д.10, стр.1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул.Маросейка, 6-8с8 5,9%	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Милютинский, 18А 28,5%	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Малый Кисельный, 4с2 29,3%	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, пер. Лаврушинский, 6 2,3%
	Станция метро г. Москва	Библиотека имени Ленина	Китай-город	Тургеневская	Трубная	Третьяковская
11	Удаленность от станции метро	6 мин.пешком	3 мин.пешком -8,0%	4 мин.пешком -8,0%	6 мин.пешком 0,0%	7 мин.пешком 0,0%
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
13	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 500,0 -2,1%	3 299,8 11,1%	387,0 -21,1%	1 500,0 -2,1%
14	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует 0,0%	Присутствует 0,0%	Присутствует 0,0%	Присутствует 0,0%
15	Класс качества отделки помещений	Стандарт (класс С)	Стандарт (класс С) 0,0%			
16	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	22,0%	53,6%	56,4%	10,4%
17	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	4,55	1,87	1,77	9,62
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,54%	10,48%	9,96%	54,02%
19	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>328 750</b>	<b>318 027</b>	<b>371 692</b>	<b>329 499</b>
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м с учетом НДС	<b>332 308</b>				
21	Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 707,6				
22	<b>Стоимость единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС</b>	<b>567 449 141</b>				

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, составляет:

**567 449 141 (Пятьсот шестьдесят семь миллионов четыреста сорок девять тысяч сто сорок один) руб.**

## 6.6. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

### 6.6.1. 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.

### 6.6.2. 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 7.1.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.domkom.ru](http://www.domkom.ru), [www.foreman.ru](http://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 без учета эксплуатационных расходов. Объекты-аналоги представляют собой объекты офисного назначения.

Расчет обоснованной величины арендной платы производился аналогично методике, описанной в рамках сравнительного подхода. 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;
- транспортная доступность;
- функциональное назначение;
- физическое состояние;
- наличие/отсутствие парковки;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение.
- составе ставки аренды (наличие/отсутствие коммунальных платежей).

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

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

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

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>). Исследование рынка проводилось на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале StatRielt. Результаты проведенного исследования, представленные в таблице ниже.

**Таблица 6.7. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок**

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	<b>Б. При аренде объектов</b>			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

*Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года*

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) принята по среднему значению для офисных объектов по регионам «группы А» в размере –5%.

## Корректировка на местоположение

Методика расчета корректировки приведена в разделе 7.1.4.

**Таблица 6.8. Ценовые индексы станций метро г. Москва (ЦИМ) и расчет корректировки**

Наименование станции метро	Индекс станции метро	Размер корректировки к объекту аналогу
<b>Библиотека имени Ленина</b>	3,97	
Полянка	3,88	2,3%
Арбатская	3,97	0,0%
Китай-город	3,75	5,9%
Новокузнецкая	3,88	2,3%

*Источник: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location\\_for\\_Moscow\\_2025](https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025))*

### **Корректировка на удаленность от станции метро**

Методика расчета корректировки приведена в разделе 7.1.4.

Объект оценки расположен в 6 минутах пешком от станции метро (от 5 до 10 минут пешком), как и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 4, к которым поправка не применяется. Объект-аналоги № 3 находится на удалении до 5 минут, поэтому к нему вводится поправка в размере  $-8\%$ .

### **Корректировка на общую площадь**

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

Методика расчета корректировки приведена в разделе 7.1.4. Для расчетов коэффициент торможения принят в размере  $-0,16$ .

### **Корректировка на класс качества отделки помещений**

Класс качества отделки коммерческих помещений влияет на их стоимость.

Методика расчета корректировки приведена в разделе 7.1.4. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги имеют стандартную отделку, поэтому поправка не применяется.

### **Корректировка на отсутствие коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в составе ставки аренды**

В некоторых случаях при заключении договора аренды устанавливается базовая ставка аренды без учета всех операционных расходов. В рамках настоящей оценки для определения ПВД рассчитывается ставка аренды с учетом операционных расходов, не включающих в себя коммунальные платежи.

Ставка аренды для объекта оценки определяется без учета стоимости коммунальных услуг и эксплуатационных расходов. У всех подобранных объектов-аналогов коммунальные и эксплуатационные платежи не входят в арендную плату, поэтому поправка не применяется.

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

**Таблица 6.9. Расчет средневзвешенной ставки аренды объекта оценки, в рамках доходного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Описание объекта	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра	Сайт ЦИАН www.cian.ru т. +7 985-461-61-27	Сайт ЦИАН www.cian.ru т. +7 985-461-61-27	Сайт ЦИАН www.cian.ru т. +7 968-240-28-35	Сайт ЦИАН www.cian.ru т. +7 985-461-61-27
3	Ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297468591/">https://www.cian.ru/rent/commercial/297468591/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235888447/">https://www.cian.ru/rent/commercial/235888447/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/323951713/">https://www.cian.ru/rent/commercial/323951713/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/324402457/">https://www.cian.ru/rent/commercial/324402457/</a>
4	Месячная арендная плата, руб./месяц, с учетом НДС	-	<b>3 500 000</b>	<b>4 375 000</b>	<b>2 900 000</b>	<b>3 940 500</b>
5	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с НДС	-	<b>40 000</b>	<b>50 000</b>	<b>42 439</b>	<b>37 000</b>
6	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды 0,0%	Право аренды 0,0%	Право аренды 0,0%	Право аренды 0,0%
7	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	не для сделки	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%
8	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
9	Период предложения	Декабрь 2025	Декабрь 2025 0,0%	Декабрь 2025 0,0%	Декабрь 2025 0,0%	Декабрь 2025 0,0%
10	Местоположение	г.Москва, ул.Моховая, д.10, стр.1	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул.Большая Ордынка, 54с2 2,3%	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Мерзляковский, 20с1 0,0%	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 6-8с4 5,9%	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Садовническая, 52с1 2,3%
	Станция метро г. Москва	Библиотека имени Ленина	Полянка	Арбатская	Китай-город	Новокузнецкая
11	Удаленность от станции метро	6 мин.пешком	8 мин.пешком 0,0%	9 мин.пешком 0,0%	3 мин.пешком -8,0%	10 мин.пешком 0,0%
12	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 050,0 -7,5%	1 050,0 -7,5%	820,0 -11,1%	1 278,0 -4,5%
13	Функциональное назначение	Офис	Офис 0,0%	Офис 0,0%	Офис 0,0%	Офис 0,0%
14	Класс качества отделки помещений	Стандарт (класс С)	Стандарт (класс С) 0,0%			
15	Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы	без КУ, без ЭР	без КУ, без ЭР 0,0%			
16	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	14,8%	12,5%	30,0%	11,8%
17	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	6,76	8,00	3,33	8,47
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,44%	30,12%	12,55%	31,90%
19	<b>Ставка аренды после введенных корректировок, руб./кв.м/год</b>	-	<b>35 958</b>	<b>43 938</b>	<b>34 920</b>	<b>34 340</b>
20	<b>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, руб./кв.м/год, с учетом НДС</b>	<b>37 715</b>				

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

### 6.6.3. 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, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>), и представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.10. Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76

*Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года*

С учетом местоположения объекта оценки уровень недозагрузки объекта оценки принят по среднему значению интервала для офисных объектов в размере 24,0%.

### 6.6.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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 арендодателя определена на основании исследования рынка, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>), и представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.11. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа объектов**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25

*Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года*

Операционные расходы приняты по нижней границе интервала для офисных помещений в размере 12%.

### 6.6.5. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации.

Ставка капитализации определена на основании исследования рынка, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/pokvartalnaya-statistika>), и представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.12. Ставка капитализации**

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.10.2025 года

На основании проведенного анализа местоположения объекта оценки, ставка капитализации для расчета принят по минимальному значению интервала для объектов офисного назначения, в размере 10,0%.

### 6.6.6. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблице ниже.

**Таблица 6.13. Расчет стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода**

Показатель	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год</b>	<b>37 715</b>
Общая площадь помещений, кв. м	1 707,6
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>64 402 134</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду	24,0%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>48 945 622</b>
Размер операционных расходов арендодателя	12,0%
Сумма операционных расходов, руб.	7 728 256
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>41 217 366</b>
Коэффициент капитализации	10,0%
<b>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб., с учетом НДС</b>	<b>412 173 660</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

**412 173 660 (Четыреста двенадцать миллионов сто семьдесят три тысячи шестьсот шестьдесят) руб.**

## РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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 рыночной 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 рыночную 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.

### 7.2. Согласование результатов

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 рыночной 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.

- Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  $W_{ij} = (a_{ij})/n$ , где  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса).
- Полученные веса нормируются:  $W_{ij} = W_{ij} / W$ .

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

- Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
- 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 рыночной стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже.

**Таблица 7.1. Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости**

Учет влияния рыночной ситуации		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,00%	
Сравнительный подход		3	75,00%	
Доходный подход		1	25,00%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Наличие необходимой информации		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,00%	
Сравнительный подход		1	50,00%	
Доходный подход		1	50,00%	
<b>Сумма</b>		<b>2</b>	<b>100%</b>	
Учет специфики объекта		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,00%	
Сравнительный подход		3	75,00%	
Доходный подход		1	25,00%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Учет намерений покупателя и продавца		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,00%	
Сравнительный подход		1	25,00%	
Доходный подход		3	75,00%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Учет цели оценки		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,00%	
Сравнительный подход		1	25,00%	
Доходный подход		3	75,00%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	20%	0,00%	15,00%	5,00%
Наличие необходимой информации	20%	0,00%	10,00%	10,00%
Учет специфики объекта	20%	0,00%	15,00%	5,00%
Учет намерений покупателя и продавца	20%	0,00%	5,00%	15,00%
Учет цели оценки	20%	0,00%	5,00%	15,00%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100%</b>	<b>0,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

### 7.3. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой рыночной стоимости объекта недвижимости 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 рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже:

**Таблица 7.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки**

<b>Вид стоимости</b>	<b>Стоимость в рамках подхода, руб.</b>	<b>Удельный вес подхода</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Затратный подход	Не применялся	0%	0
Сравнительным подходом	567 449 141	50%	283 724 571
Доходным подходом	412 173 660	50%	206 086 830
<b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.</b>			<b>489 811 401</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС и округления, руб.</b>			<b>489 811 400</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.</b>			<b>408 176 167</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, с учетом НДС, составляет:

**489 811 400 (Четыреста восемьдесят девять миллионов восемьсот одиннадцать тысяч четыреста) руб., с учетом НДС**

**408 176 167 (Четыреста восемь миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто шестьдесят семь) руб., без учета НДС**

## РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

## РАЗДЕЛ 9. 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и Правила оценочной СРО «СФСО».

### Научная литература:

- Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, М. – Маросейка, 2009 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости, М. – Финансы и статистика, 2005 г.;
- Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. Анализ практики оценки недвижимости. Международная академия оценки и консалтинга, М. – 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](http://www.cbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.zem.ru](http://www.zem.ru);
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru);
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

### **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

## Доверенность № П1-24

г. Москва

09.01.2024 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 **31.12.2029 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица \_\_\_\_\_ удостоверяю.

Генеральный директор  
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович

г. Москва

«24» сентября 2025 г.

**СЕРТИФИКАТ**  
к ДОГОВОРУ № 132/25/134/936  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ**  
**НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 132/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность ООО «Апхилл» на следующих условиях:

**1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»**

Адрес местонахождения: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.  
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689  
Расч: счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)  
Корр. счёт: 30101810700000000187, БИК: 044525187

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Апхилл»**

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

ИНН: 7708706445, ОГРН: 1097746622643  
Расч: счёт: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,  
Корр. счёт: 30101810200000000593, БИК: 044525593

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

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

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

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
5.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) договора страхования:	100 000 000,00 руб.

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

**6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

С 0.00 часов «03» октября 2025 г. по 24.00 часа «02» октября 2026 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности ООО «Апхилл» применяются в соответствии с Договором № 132/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами  
Департамента страхования и неимущественных рисков  
Блока корпоративного страхования  
(на основании доверенности № 23-06/1290 от 22.08.2024 г.)



Федосова А.Ю.



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**

ИНН 772326288367

включен в реестр СРО «СФСО»:  
19.10.2016г., 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 – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «16» марта 2024г.

Президент

М.А. Скатов



0661

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

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

**Вусов Александр Владимирович**

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 040973-1 от 10.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 043703-3 от 30.08.2024 по направлению  
«Оценка бизнеса», № 044410-2 от 27.09.2024 по направлению «Оценка движимого имущества»

(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)

**Образование:**

Диплом ВСГ 0196829 выдан 27.06.2008, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия  
(МФПА)» (высшее оценочное)

Свидетельство 5558 выдано 16.10.2012, ФГБОУ ВО «Московский государственный университет  
технологии и управления имени К.Г. Разумовского» (повышение квалификации в области оценки)

**Место и характер работы:** ООО «Апхилл» (основное), ООО «ЭКСПЕРТ-СТОЛИЦА» (совместительство)

**Общий трудовой стаж (лет)** – 18

**Стаж в оценочной деятельности (лет)** – 15

**Информация о количестве подписанных отчетов об оценке за последние два года:** 2023 г. - 460 отчетов  
(движимое имущество-244, недвижимость-110, предприятие или его часть-46, другие виды оценки по фсо №10-34,  
другие виды оценки по фсо №7-17, нематериальные активы-9), 2024 г. - 506 отчетов (движимое имущество-215,  
недвижимость-175, предприятие или его часть-51, другие виды оценки по фсо №10-42, другие виды оценки по фсо  
№7-21, нематериальные активы-2), 2025 г. (I квартал) - 109 отчетов (недвижимость-57, движимое имущество-37,  
предприятие или его часть-7, другие виды оценки по фсо №10-5, другие виды оценки по фсо №7-1, другие виды  
оценки по фсо №8-1, нематериальные активы-1), 2025 г. (II, III кварталы) – сведения отсутствуют.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых  
организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской  
Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании  
жалобы от 27.05.2019 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности  
оценщика в период с 27.05.2019 г. по 26.06.2019 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об

оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 27ДК от 26.07.2019 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 27.07.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 30.07.2020 г. по 21.08.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились частично. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 39ДК от 02.09.2020 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 23.11.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 25.11.2020 г. по 22.12.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Учитывая, что оценщик Вусов А.В. добровольно устранил подтвержденные актом проверки нарушения до завершения проверки и заседания Дисциплинарного комитета, принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 05.07.2024 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 11.07.2024 г. по 02.08.2024 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 111ДК от 21.08.2024 г. принято решение Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Вусова А.В. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчет у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленный отчет об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчета об оценке, содержащего нарушения, и передачи исправленного отчета заказчику в срок не позднее 20.09.2024 г. Согласно протоколу заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 114ДК от 09.10.2024 г. решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считать исполненным, завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Вусова А.В.

Плановая проверка деятельности оценщика проводилась с 14.03.2018 г. по 14.03.2018 г. (пройдена), с 04.12.2020 г. по 29.12.2020 г. (пройдена) и с 03.07.2023 г. по 31.07.2023 г. (пройдена). Информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» октября 2025 г.

Дата составления выписки «10» октября 2025 г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов

М.П.



**СЕРТИФИКАТ  
К ДОГОВОРУ № 133/25/134/936  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 133/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Вусова Александра Владимировича на следующих условиях:

**1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»**

Адрес местонахождения: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.

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

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч: счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Вусов Александр Владимирович**

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

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

Код подразделения 772-083

ИНН: 772326288367

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

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

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

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

**6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

С 0.00 часов «03» октября 2025 г. по 24.00 часа «02» октября 2026 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Вусова Александра Владимировича в соответствии с Договором № 133/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами  
Департамента страхования непромышленных рисков  
Бюро корпоративного страхования  
(на основании доверенности № 06/1290 от 22.08.2024 г.)



Федосова А.Ю.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Москва

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

**ДИПЛОМ**

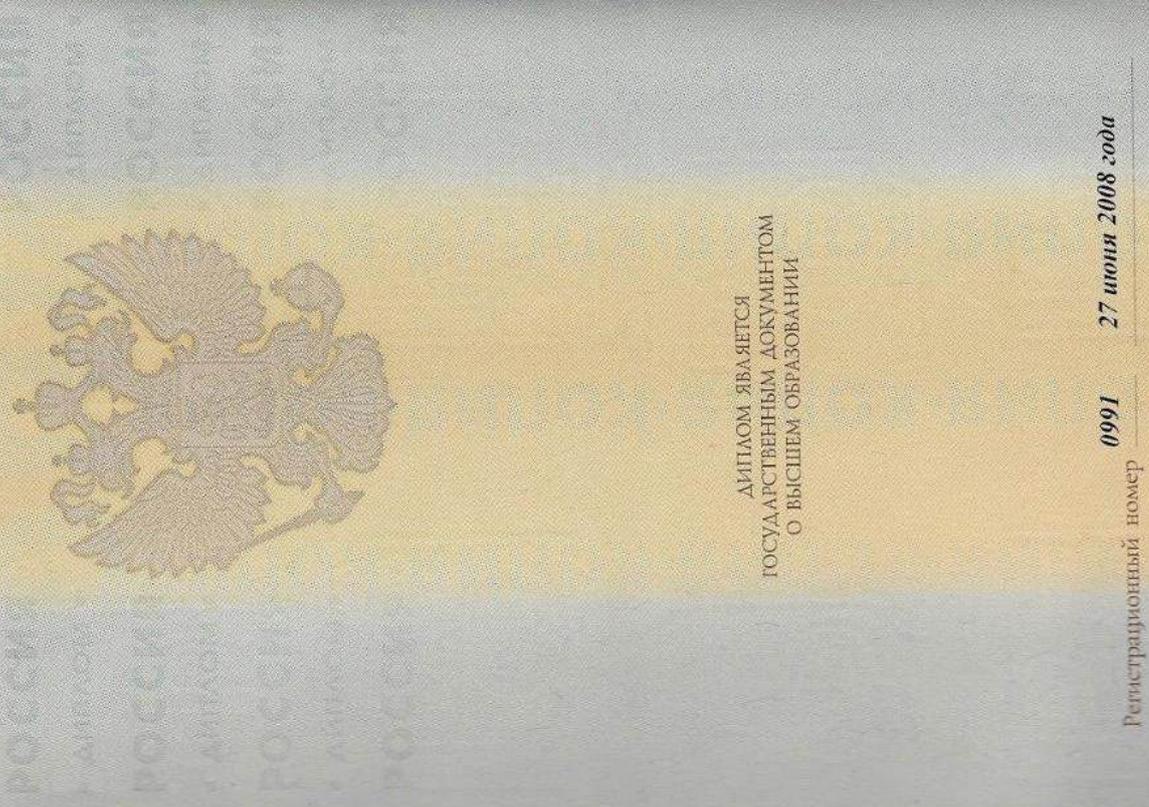
ВСГ 0196829

Решение  
Государственной аттестационной комиссии  
16 июня 2008  
от \_\_\_\_\_ года

**ВУСОВУ**  
Александр Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ  
**ЭКОНОМИСТ**  
по специальности  
"Финансы и кредит"

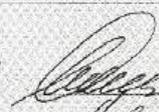
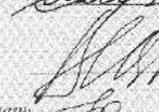
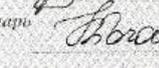
Российская Федерация  
г. Москва  
Тектор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

0991      27 июня 2008 года

Регистрационный номер

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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусеву Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной  
университете экономики и управления им. К.С. Гумилевского (наименование образовательного учреждения)  
 по программе "Специальная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

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

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

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

М.П. 

\_\_\_\_\_  
 Ректор (директор)

\_\_\_\_\_  
 Секретарь

Город Москва (год) 2012

Голос, СПб, Минск, 2012

Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040973-1 « 10 » июля 20 24 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 « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**



ВХ. № 300

09 ИЮН 2015

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014, Москва

**Дата выдачи:**

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ, М.П.)

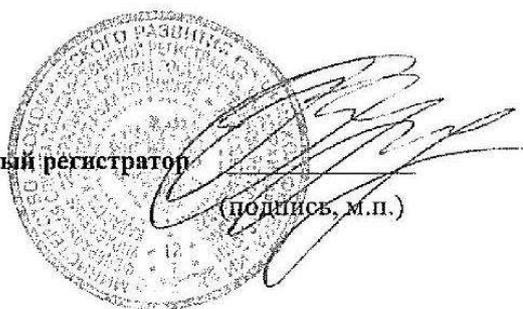
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бутрина Е. Н.

77 АС 366388



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

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

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

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

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

 Дата 14.05.2015 г.

 № 56/264/2015-358

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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



Костина И.А

(фамилия, инициалы)

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ**



**Объект-аналог №2**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/322810877/>

www.cian.ru
Продаю здание 3299.8м² Милютинский пер., 18А, М...
80%
Спросить Алису AI

## Продается здание (B)

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 18А На карте

M Тургеневская ⌚ 4 мин.
M Сретенский бульвар ⌚ 5 мин.
M Чистые пруды ⌚ 5 мин.

Посмотреть ещё 10 ▼

🔗
📄
📷
📧
🚩
⚠️ Пожаловаться



📷 42 фото












📏

Площадь  
**3299,8 м²**

🏠

Этажность  
**3**

★

Класс  
**B**

Лот: 382925, бизнес-центр Милютинский 18а. БЕЗ КОМИССИИ! Продажа исторического здания в центре Москвы. 1 км до Кремля, пер. Милютинский д.18а

Общая площадь 3299,8 квм. 3 этажа, подвал и чердак. Наземная часть 3073,8 квм, подвал 226 квм. Площадь типового этажа 800 квм. потолки 3,40 м, 3,57 м. Памятник архитектуры.

Капитальный ремонт здания проводился в 1978 году. Перекрытия деревянные по металлическим балкам, внутренние и наружные стены капитальные, кирпичные, фундамент кирпичный ленточный. Центральная входная группа. Вентиляция приточно- вытяжная. Холодное водоснабжение, отопление. Разрешенная мощность 137 кВт.

В настоящий момент используется как офисный центр. Все помещения сданы в краткосрочную аренду. Земельный участок 1322 кв. м аренда до 2031 года.

**850 000 000 ₽** ▼ ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 824 500 000 ₽ ➤

Цена за метр ..... 257 592 ₽

Налог ..... НДС включен: 141 666 666 ₽

**+7 917 547-78-71**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Континент-Недвижимость**

РИЕЛТОР

**ID 1501410**

🟢 Суперагент

★ 2,5 · 11

**Саларьево парк от ПИК**

Старт продаж квартир Серии плюс у м. «Саларьево»



Реклама

**Объект-аналог №3**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/324728320/>

www.cian.ru
Продажа здания 387м² Малый Кисельный пер., 4С2,...
80%
Спросить Алису AI

## Продается здание, 387 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Малый Кисельный пер., 4С2 [На карте](#)

Кузнецкий мост 10 мин.
Трубная 6 мин.
Тургеневская 8 мин.
Посмотреть ещё 12

Пожаловаться



15 фото

**150 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500 000 Р

Цена за метр ..... 387 597 Р

Налог ..... НДС включен: 25 000 000 Р

**+7 938 656-74-88**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

Площадь **387 м²**

Этажность **2**

1044743 . Предлагаем офисный особняк площадью 387 кв. м, расположенный на Малом Кисельном переулке.

Преимущества объекта:

- Здание класса В
- Шаговая доступность от станции метро Кузнецкий Мост (6 минут пешком)
- Этажность: 2
- Помещение предлагается с отделкой
- Планировка смешанная
- Наземная парковка

Оперативно организуем для Вас показ и ответим на все вопросы.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

INVEST7

Документы проверены

---

РИЕЛТОР

Отдел продаж INVEST 7

★ 4,4 · 19

---

Evopark Сокольники

Бизнес-класс в шаге от парка Сокольники! Выгодная инвестиция. Апартаменты от 10,1

---

Evopark Сокольники

Бизнес-класс в шаге от парка Сокольники! Выгодная инвестиция. Апартаменты от 10,1 млн Р.



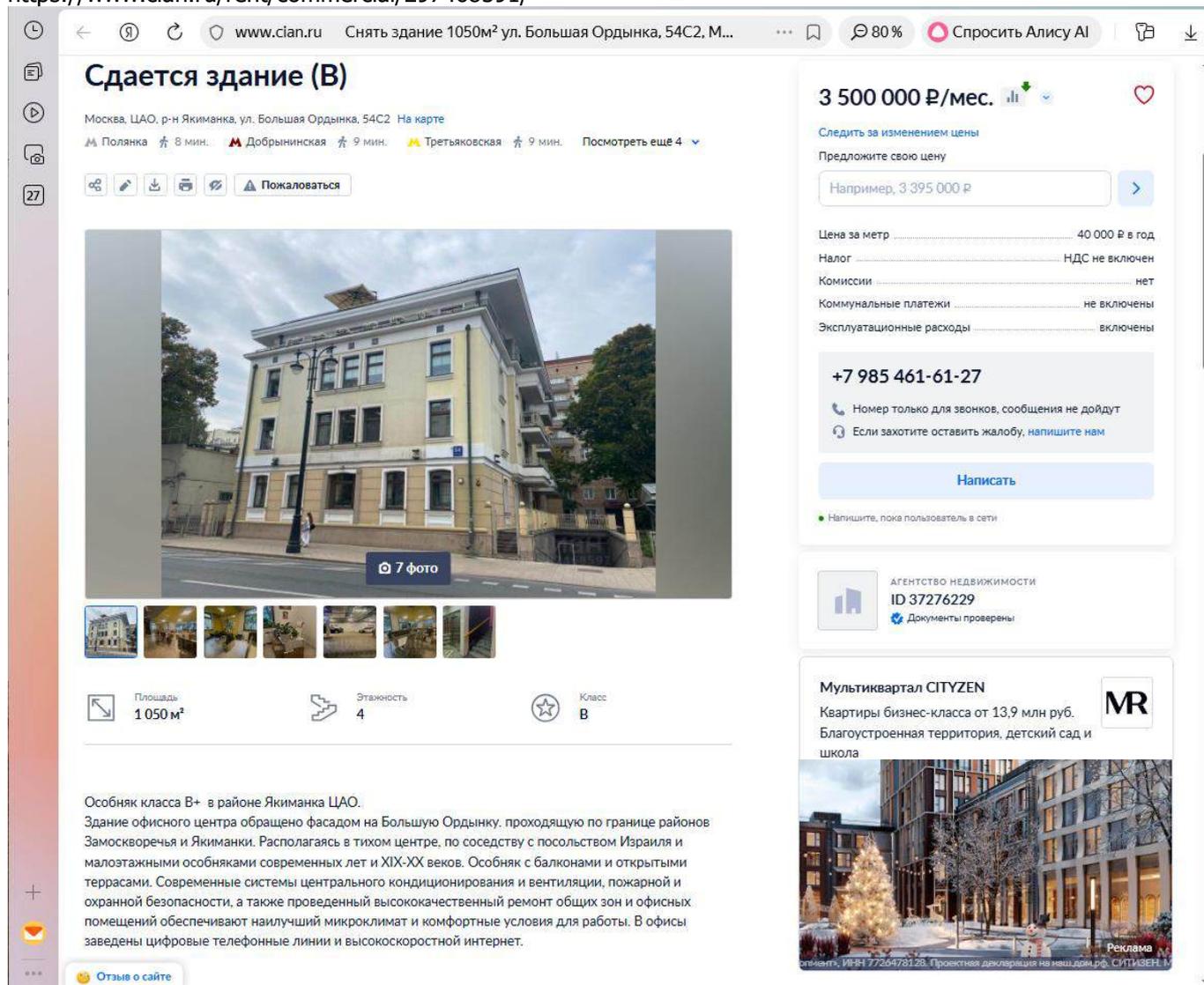
Реклама Рекламодатель



**Копии объявлений об аренде нежилых зданий/помещений для расчета доходным подходом**

**Объект-аналог №1**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297468591/>



**Сдается здание (B)**

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Ордынка, 54С2 [На карте](#)

М Полянка 8 мин. М Добрынинская 9 мин. М Третьяковская 9 мин. [Посмотреть еще 4](#)

3 500 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 395 000 Р

Цена за метр ..... 40 000 Р в год  
 Налог ..... НДС не включен  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 985 461-61-27**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📍 Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ID 37276229**  
 📄 Документы проверены

**Мультиквартал CITYZEN** **MR**

Квартиры бизнес-класса от 13,9 млн руб.  
 Благоустроенная территория, детский сад и школа

Обособляк класса В+ в районе Якиманка ЦАО.  
 Здание офисного центра обращено фасадом на Большую Ордынку, проходящую по границе районов Замоскворечья и Якиманки. Располагаясь в тихом центре, по соседству с посольством Израиля и малэтажными особняками современных лет и XIX-XX веков. Особняк с балконами и открытыми террасами. Современные системы центрального кондиционирования и вентиляции, пожарной и охранной безопасности, а также проведенный высококачественный ремонт общих зон и офисных помещений обеспечивают наилучший микроклимат и комфортные условия для работы. В офисы заведены цифровые телефонные линии и высокоскоростной интернет.

[Отзыв о сайте](#)

**Объект-аналог №2**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/235888447/>

www.cian.ru
Аренда здания 1050м² Мерзляковский пер., 20С1. М...
80%
Спросить Алису AI

## Сдается здание, 1 050 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 20С1 [На карте](#)

▲ Арбатская 9 мин.
▲ Тверская 13 мин.
▲ Александровский сад 14 мин.

Посмотреть еще 9

🔍
📄
📷
📧
🚩
👍 Пожаловаться










Площадь: **1 050 м²**

Этажность: **5**

Объект находится в районе Арбат Центрального административного округа (ЦАО) Москвы. Презентабельный фасад здания облицованной светлой керамической плиткой с цветными изразцовыми вставками, а также разнообразной лепниной, керамическими. Высококачественная отделка помещений.

**Технические характеристики:**  
 система охранной сигнализации тревожная кнопка  
 системой контроля доступа и круглосуточного видео наблюдения  
 Круглосуточная охрана и служба эксплуатации  
 система оповещения в случае пожара  
 система приточно-вытяжной вентиляции кондиционирование осуществляется с помощью сплит-систем

4 375 000 Р/мес.

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену

Например, 4 243 700 Р

Цена за метр ..... 50 000 Р в год  
 Налог ..... НДС включен: 729 138 Р  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... включены

+7 985 461-61-27

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

🟢 Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ID 37276229

🔑 Документы проверены

ЖК «Роттердам» от ФСК

Успеее купить до повышения? от 54 000 руб. в мес.



Реклама  
 вктер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Масницкая, д. 13, стр. 1, этаж

[Отзыв о сайте](#)



