

Отчет

№ 27-03/22

Об оценке справедливой стоимости

Объект оценки

Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).

Дата оценки: «12» марта 2022 года

Дата составления отчета: «12» марта 2022 года

Заказчик: ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции»

Исполнитель: ООО ОКК «Радамант»

г. Новосибирск, 2022

Генеральному директору

ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции»

г-ну Алпарову С.Ф.

Уважаемый Салават Фидаильевич!

На основании дополнительного соглашения № 2 от 11.03.2022г. к Договору № 017.О.1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 29.03.2021 г., заключенному между ООО ОКК «РАДАМАНТ» и ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции», мы произвели оценку справедливой стоимости объекта оценки:

Нежилых помещений общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).

Оценка была произведена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в частности, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.

Дата определения стоимости (дата оценки): 12.03.2022г.. Дата составления отчета: 12.03.2022г..

Собственник объекта оценки: владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

В соответствии с заданием на оценку, на основании исходной информации, проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к следующему выводу:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки составила:

92 352 847 (Девяносто два миллиона триста пятьдесят две тысячи восемьсот сорок семь) рублей.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

При проведении оценки учитывалось состояние рынка недвижимости, текущее состояние объекта оценки, а также тенденции социально-экономического развития страны и региона.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Информацию и анализ, использованные для определения стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведенной оценке, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО ОКК «Радамант»

Чудакова О.К.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	6
1.4. Допущения и ограничительные условия	8
2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	10
2.1. Порядок определения стоимости объекта оценки	10
2.2. Применяемые стандарты и обоснование выбора стандарта стоимости	11
2.3. Перечень документов и материалов, используемых при оценке	12
2.4. Анализ достаточности и достоверности используемой информации	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Объект оценки (характеристики, свойства)	13
3.2. Анализ локального местоположения	33
3.3. Описание оцениваемых прав	45
3.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	45
4. АНАЛИЗ РЫНКА И ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	48
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ	49
4.2. Анализ социально-экономического положения региона объекта оценки	51
4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	54
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) сопоставимых объектов	67
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость сопоставимых объектов	83
4.6. Анализ ликвидности Объекта оценки	85
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	86
5.1. Основные термины и определения	86
5.2. Описание этапов оценки	90
5.3. Доходный подход	91
5.4. Сравнительный подход	94
5.5. Затратный подход	96
5.6. Согласование результатов	96
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
6.1. Расчет затратным подходом	99
6.2. Расчет доходным подходом	99
6.3. Расчет сравнительным подходом	108
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	119
7.1. Описание процедуры согласования	119
7.2. Заключение о стоимости	120
7.3. Заявление о соответствии	121
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	122
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	124

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1 - Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	для Дополнительное соглашение № 2 от 11.03.2022г. к Договору № 017.0.1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 29.03.2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Стоимость, определенная доходным подходом, руб.	91 117 780 (Девяносто один миллион сто семнадцать тысяч семьсот восемьдесят) рублей
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	93 587 914 (Девяносто три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот четырнадцать) рублей
Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости, руб.	92 352 847 (Девяносто два миллиона триста пятьдесят две тысячи восемьсот сорок семь) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки (раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия). Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>Стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Оценка проводилась исходя из предложения, что имущество оценивается как свободное от всех прав удержания и обременений. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.</p>

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН от 17.02.2022 № 99/2022/450293583. 2. План здания Объекта оценки 3. Экспликация 4. Договор купли-продажи от 05.02.2010г. <p>Подробное описание и анализ характеристик объекта оценки представлены в главе 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право долевой собственности, ограничения (обременения) доверительное управление.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель (задачи) оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. №156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость (оценка производится в соответствии с в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО 13) «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	«12» марта 2022 года
Срок проведения оценки	До «12» марта 2022 года включительно
Дата составления отчета	«12» марта 2022 года
Осмотр	Не проводился в соответствии с Заданием на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Результаты, полученные в рамках настоящего Отчета, могут быть использованы исключительно для целей и задач, указанных в задании на оценку.</p> <p>В виду отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.</p> <p>Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки (раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия).</p>

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Таблица 1.3.1. – Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование (сокращенное)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАММА ГРУПП» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Целевые инвестиции» (ООО УК «ГАММА ГРУПП» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции»)
Местонахождение	Новосибирская область, город Новосибирск
Адрес	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.157/1, оф. 215.
ИНН/КПП	5410071220/541001001
ОГРН, дата присвоения	1175476116420, 13.11.2017
Генеральный директор	Алпаров Салават Фидаильевич

Таблица 1.3.2. - Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет

Фамилия, имя, отчество	Чудакова Ольга Константиновна
Номер контактного телефона	89139831414
Почтовый адрес	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.157/1, оф. 606
Адрес электронной почты оценщика	info@okkrad.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации оценщиков АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», включена в реестр 22.10.2020 за регистрационным номером 010490. Местонахождение СРО: 105066, г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 2А, строение 1. тел +7 (495) 662 74 25; www.sroroo.ru
Стаж	Общий 8, оценочный 5
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/500520/21 от 14.09.2021г., срок действия договора: с 03.10.2021г. по 02.10.2022г. включительно, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Договор (страховой полис) № 433-121121/21 /0325R/776/0000001/21-010490 от 10.12.2021г. обязательного страхования ответственности оценщика, срок действия: с 01.01.2022г. по 30.06.2023г. (обе даты включительно), страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № КГ 43537 ФГБОУ ВПО «Новосибирский национальный исследовательский государственный университет (НГУ)» по специальности «юриспруденция» от 05.06.2012г. Диплом о переподготовке в области оценки № 1НХ 000279 «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 17.06.2014г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 018136-1 от 18 сентября 2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 019567-3 от 20 мая 2021 г.

Сведения о привлеченных к проведению оценки специалистах	Оценка произведена Чудаковой О.К., другие специалисты не привлекались
---	---

Таблица 1.3.3. – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование (сокращенное)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОЦЕНОЧНО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «РАДАМАНТ» (ООО ОКК «РАДАМАНТ»)
Местонахождение	Новосибирская область, город Новосибирск
Адрес, телефон, эл. почта	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.157/1, оф. 606, тел. 89139831414, info@okkrad.ru
ИНН/КПП	5402061468 /540201001
ОГРН, дата присвоения	1205400029746, 23.06.2020
Банковские реквизиты	р/с 40702810623000008256 в Филиал "Новосибирский" АО "АЛЬФА-БАНК" к/с 3010181060000000774, БИК 045004774.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	ПОЛИС страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/500510/21 от 21.07.2021 г. выданный АО «АльфаСтрахование», срок действия договора: с 24 июля 2021 г. по 23 июля 2022 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Сведения о независимости оценщика, составившего данный Отчет и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор¹:

- ✓ Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который:
 1. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
 2. Не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
 3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
 4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- ✓ Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- ✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

¹ В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в

1.4. Допущения и ограничительные условия

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия со стороны Оценщика.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав объекта оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации и информации.

Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке носит консультативный характер, содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, указанной в Отчете;

Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.

Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.

При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из предположений, приводящих к наиболее высокому значению стоимости объекта оценки.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

При предоставлении финансовой или иной информации, используемой в процессе оценки, собственником, арендатором или управляющим оцениваемого объекта, Оценщик не обязан проводить

аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за достоверность не несет.

При проведении исследования эксперты работали с предоставленными Заказчиком документами.

Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Оценщику и оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности умышленно неправомочных действий Исполнителя и оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом в порядке, установленном законодательством РФ.

Оценка рыночной стоимости является вероятностной (неопределенной) величиной, и она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Осмотр объекта оценки не проводится, поскольку не представляется возможным в устанавливаемые для оценки Заказчиком сроки физически провести осмотр, также в силу специфики объекта и финансовой нагрузки на Заказчика, неподтвержденной сметой расходов на оценку, утвержденной пайщиками фонда. В связи с вышеуказанными фактами дополнительные допущения и ограничения не возникают.

«Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «об оценочной деятельности в РФ», определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов» (в нашем случае НДС).

Специальные допущения и ограничительные условия.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику необходимыми и наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Ссылки на источники информации и копии, соответствующие данным ссылкам в соответствии с п.11 ФСО №3 приведены в расчетах и приложении Отчета.

Справедливая стоимость является частным случаем рыночной стоимости, определяется для оценки паевых инвестиционных фондов в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и остроты кризиса, еще рано прогнозировать, как это может отразиться на стоимости, но вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе на рыночном спросе будет оказываться негативное воздействие.

В случае нестабильности рынка и/или нарушения его функционирования стоимость может быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не были рассмотрены в настоящем Отчете,

поскольку эта оценка не учитывает и не может учитывать любые изменения в оцененном имуществе или рыночных условиях после даты оценки. Достоверность оценки в условиях увеличившейся неопределенности подвержена значительным колебаниям, рыночные стоимости характеризуются малоустойчивостью. Вследствие этого, корректный подбор объектов аналогов сопряжен со значительными трудностями, и итоговые результаты могут отличаться большой волатильностью.

Все расчеты производятся Оценщиком в программе «Microsoft Excel». Расчет стоимости за 1 кв.м. производится с использованием точных данных, итоговая общая стоимость отражается округленным значением. При пересчете итоговых значений по точным данным без округления, результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.

Оценщик и пользователь отчета должны понимать, что:

- существование неопределенности результата оценки не является свидетельством некачественного выполнения отчета об оценке и недостоверности результата оценки;
- наличие неопределенности не может служить основанием для недобросовестного выполнения работы по определению стоимости объекта оценки.

2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

2.1. Порядок определения стоимости объекта оценки

В данном Отчете оценка произведена по стандартным, законодательно разрешенным методикам расчета.

Проведение оценки включает следующие этапы:²

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке

Оценщик:

- осуществляет сбор и обработку:
 - ✓ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - ✓ данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - ✓ информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - ✓ информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
- осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

² Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", п. 23

- обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
- на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

2.2. Применяемые стандарты и обоснование выбора стандарта стоимости

В данном Отчете используются следующие нормативно-правовые и подзаконные акты, законы, стандарты, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии с Заданием на оценку:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

2. Федеральные стандарты оценки:

2.1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.

2.2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298.

2.3. «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299.

2.4. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

4. Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.

5. Указание Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

В соответствии с Заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

В соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, справедливая стоимость является частным случаем рыночной стоимости. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме³.

Справедливая стоимость рассматривается в бухгалтерских измерениях по МСФО с позиции «цены выхода», т. е. представляет собой «цену, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в упорядоченной сделке между заинтересованными участниками рынка на дату измерения». (МСФО 13, п. 15).

В рамках определения справедливой стоимости оценщик должен проводить измерения с позиции типичных участников на основном (или в отсутствие возможности его идентифицировать, наиболее выгодном) рынке, на котором совершаются сделки с рассматриваемым объектом. В этом отношении цель измерения при определении бухгалтерской справедливой стоимости соответствует принципам определения рыночной стоимости в профессиональной стоимостной оценке. Эквивалентен и статус учета принципа наиболее эффективного использования. Рекомендации по применению подходов и методов оценки в МСФО 13 связаны с тем, что при наличии достаточного количества данных применяемые методы оценки должны стремиться максимизировать использование наблюдаемых на рынке входных переменных и свести к минимуму использование ненаблюдаемых входных переменных. Качественная характеристика «рыночности» получаемых итоговых оценок справедливой стоимости (так называемые уровни справедливой стоимости) как раз связана с общей степенью зависимости итогового результата от наблюдаемых рыночных переменных / входных данных в примененных методах оценки.⁴

2.3. Перечень документов и материалов, используемых при оценке

Таблица 2.3. Перечень документов и материалов, используемых при оценке

Наименование документа	Источник
<i>Информация, используемая оценщиком и устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки:</i>	
1. Выписка из ЕГРН от 17.02.2022 № 99/2022/450293583.	Информация от Заказчика
2. План здания Объекта оценки	
3. Экспликация	
4. Договор купли-продажи от 05.02.2010г.	
<i>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</i>	на официальном сайте Росреестра https://rosreestr.gov.ru/

Все источники информации, копии материалов, ссылки, используемые в настоящем Отчете, приведены в Приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

2.4. Анализ достаточности и достоверности используемой информации

В процессе оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Расчёт стоимости объекта оценки произведён по результатам собственного исследования рынка, на основании информации специализированных аналитических агентств, информации агентств недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а так же данных, размещённых в сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

Использование дополнительной информации, по мнению Оценщика, не приведёт к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о

³ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

⁴ Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков (СНМД РОО) Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами СНМД РОО 04-070-2015

характеристиках, использованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости.

В Отчете некоторые по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной в сети «Интернет» и приложенных к Отчету материалов. Это связано с тем, что в процессе оценки проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов, проверка информации на официальном сайте Росреестра.

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии), ссылки на источники информации, являются частью Отчета (Приложение к настоящему Отчету).

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Объект оценки (характеристики, свойства)

Объект оценки – недвижимое имущество – Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).⁵

Рис. 1 – План здания - подвал⁶

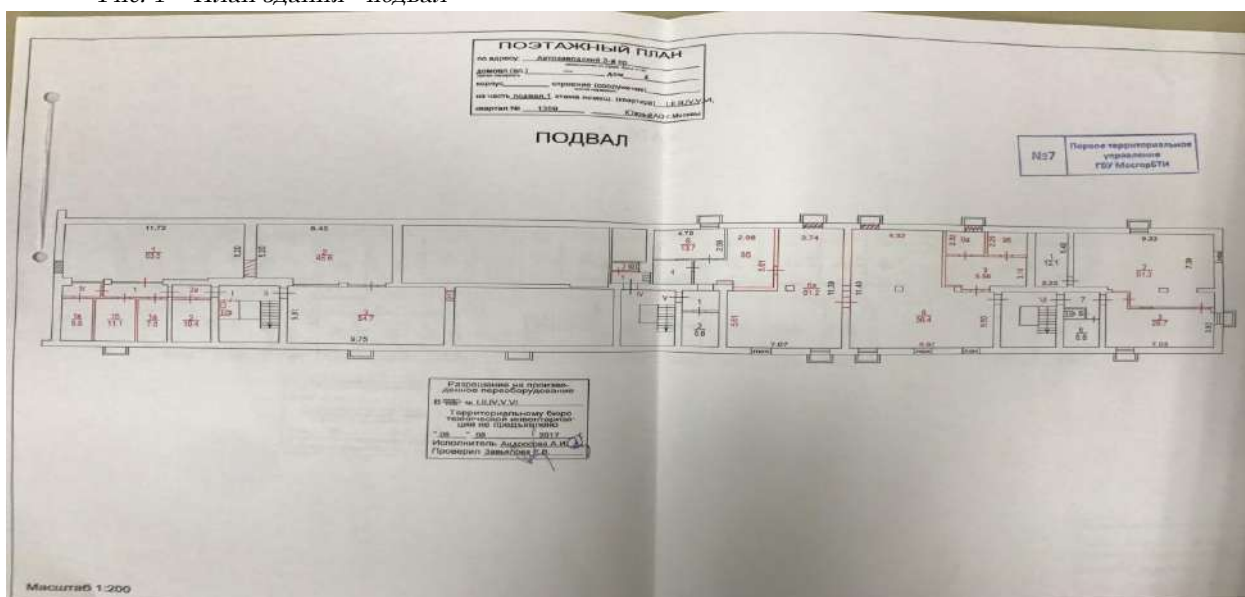


Рис. 2 – План здания – 1 этаж⁷

⁵ В соответствии с данными Выписки из ЕГРН, предоставленной Заказчиком.

⁶ Информация, полученная от Заказчика

⁷ Информация, полученная от Заказчика

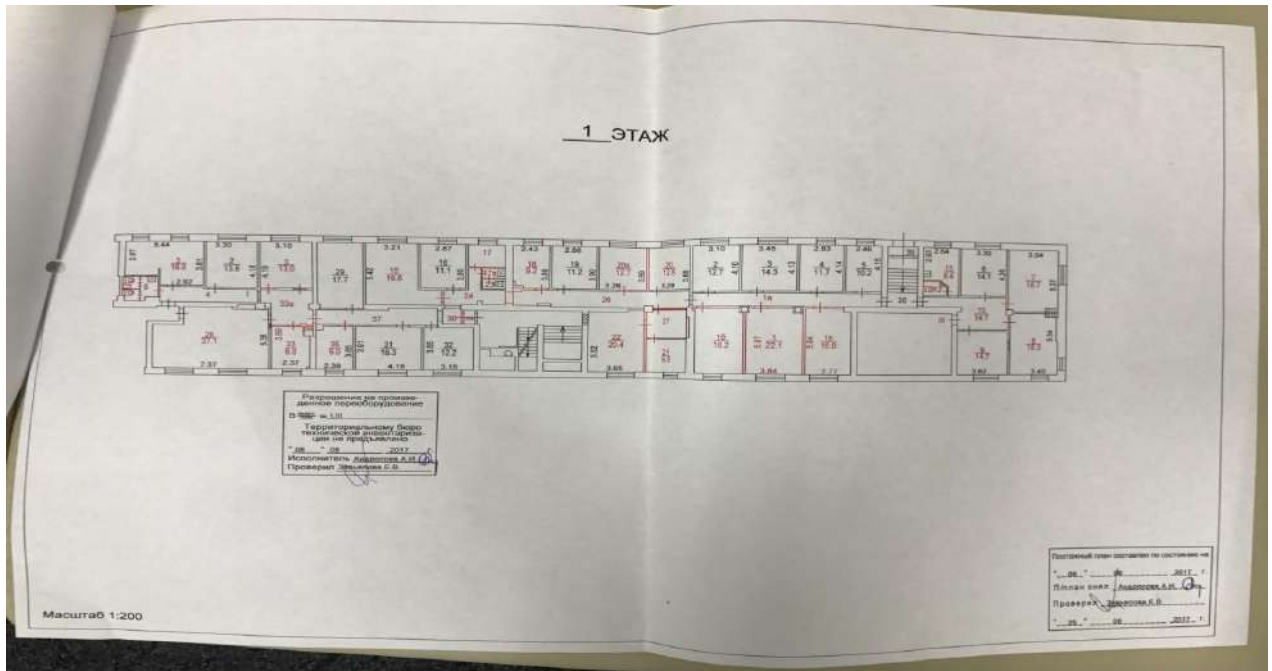


Рис. 3 – Экспликация нежилых помещений по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4⁸

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
 Первое территориальное управление
 Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1
 Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60
 к заказу 74 50 301347 от 12.07.2017 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, 3-й Автозаводский проезд, дом 4

№27 Первое территориальное управление ГБУ МосгорТИ стр. 1 ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2, 2а)
 Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе	в том числе				
			основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подвал	1	коридор	5,6	5,6				270	склад 08.08.2017 г.
	1а	кабинет	7,8	7,8					
	1б	кабинет	11,1	11,1				склад 08.08.2017 г.	
	1в	кабинет	8,5	8,5					склад 08.08.2017 г.
	1г	кабинет	3,3	3,3				склад 08.08.2017 г.	
2	2	кабинет	10,4	10,4					склад 08.08.2017 г.
	2а	коридор	3,1	3,1				склад 08.08.2017 г.	
Итого по помещению			49,8	41,1	8,7				
Нежилые помещения всего			49,8	41,1	8,7				
в т.ч. Складские			49,8	41,1	8,7				

Помещение № II Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 1-3)
 Необходима текущая инвентаризация
 Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе	в том числе					
			основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих			
подвал	1	склад	63,5	63,5				270	склад 08.08.2017 г.	
	2	склад	48,6	48,6						склад 08.08.2017 г.
	3	склад	54,7	54,7						
Итого по помещению			164,8	164,8						
Нежилые помещения всего			164,8	164,8						
в т.ч. Складские			164,8	164,8						



02 50 17 0011660

⁸ Информация, полученная от Заказчика

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 3-й Автозаводский проезд, дом 4

стр. 2

Помещение № IV Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	умывальная	3.2		3.2			270	складс. 25.11.2005 г.	
	2	уборная	1.5		1.5				складс. 25.11.2005 г.	
Итого по помещению			4.7		4.7					
Нежилые помещения всего			4.7		4.7					
в т.ч. Складские			4.7		4.7					

Помещение № V Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.4,6,8,8а,8б,9,9а,9б)
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	коридор	4.3		4.3			270	складс. 08.08.2017 г.	
	2	склад	8.8	8.8					складс. 08.08.2017 г.	
	4	коридор	5.0		5.0				складс. 08.08.2017 г.	
	6	кабинет	13.7	13.7					складс. 08.08.2017 г.	
	8	склад	86.4	86.4					складс. 08.08.2017 г.	
	8а	склад	61.2	61.2					складс. 08.08.2017 г.	
	8б	коридор	21.3		21.3				складс. 08.08.2017 г.	
	9	кабинет	18.1	18.1					складс. 08.08.2017 г.	
	9а	кабинет	6.3	6.3					складс. 08.08.2017 г.	
	9б	кабинет	6.3	6.3					складс. 08.08.2017 г.	
Итого по помещению			231.4	200.8	30.6					
Нежилые помещения всего			231.4	200.8	30.6					
в т.ч. Складские			231.4	200.8	30.6					

Помещение № VI Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3)
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих

Ар
го

Ит
т

Пс

Ит
т

П

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 3-й Автозаводский проезд, дом 4

стр. 3

подвал	1	склад	12.1	12.1				270	складс. 08.08.2017 г.
	2	склад	61.3	61.3					складс. 08.08.2017 г.
	3	склад	29.7	29.7					складс. 08.08.2017 г.
	5	служебное	6.8		6.8				складс. 08.08.2017 г.
	6	уборная	1.9		1.9				складс. 08.08.2017 г.
	7	коридор	4.3		4.3				складс. 08.08.2017 г.
Итого по помещению			116.1	103.1	13.0				
Нежилые помещения всего			116.1	103.1	13.0				
в т.ч. Складские			116.1	103.1	13.0				

Помещение № I Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3-6)
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	2	кабинет	13.8	13.8				300	учрежд. 08.08.2017 г.	
	3	кабинет	13.0	13.0					учрежд. 08.08.2017 г.	
	4	коридор	8.9		8.9				учрежд. 08.08.2017 г.	
	5	кабинет	18.8	18.8					учрежд. 08.08.2017 г.	
	6	уборная	5.2		5.2				учрежд. 08.08.2017 г.	
Итого по помещению			59.7	45.6	14.1					
Нежилые помещения всего			59.7	45.6	14.1					
в т.ч. Учрежденческие			59.7	45.6	14.1					

Помещение № III Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения
 (ком.1,1а,1б,1в,7-10,12,13,15,17,17а,18,20,20а,21-24,26-28,30,30а,33,33а,33б,36,37)
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	отдел доставки	22.1	22.1				300	учрежд. 08.08.2017 г.	
	1а	коридор	13.6		13.6				учрежд. 08.08.2017 г.	
	1б	кабинет	18.2	18.2					учрежд. 08.08.2017 г.	
	1в	кабинет	16.0	16.0					учрежд. 08.08.2017 г.	
	2	кабинет	12.7	12.7					учрежд. 08.08.2017 г.	
	3	кабинет	14.3	14.3					учрежд. 08.08.2017 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 3-й Автозаводский проезд, дом 4

стр. 4

4	помещение общ.организаций	11.7	11.7					учрежд. 08.08.2017 г.
5	кабинет	10.2	10.2					учрежд. 08.08.2017 г.
6	кабинет	14.1	14.1					учрежд. 08.08.2017 г.
7	кабинет	18.7	18.7					учрежд. 08.08.2017 г.
8	кабинет	18.3	18.3					учрежд. 08.08.2017 г.
9	кабинет	14.7	14.7					учрежд. 08.08.2017 г.
10	коридор	14.7		14.7				учрежд. 08.08.2017 г.
12	санузел	1.5		1.5				учрежд. 08.08.2017 г.
13	кухня	8.4		8.4				учрежд. 08.08.2017 г.
15	бухгалтерия	19.6	19.6					учрежд. 08.08.2017 г.
16	помещение для сотрудников	11.1	11.1					учрежд. 08.08.2017 г.
17	помещение для сотрудников	4.8	4.8					учрежд. 08.08.2017 г.
17а	умывальная	1.2		1.2				учрежд. 08.08.2017 г.
18	кабинет	9.2	9.2					учрежд. 08.08.2017 г.
19	помещение для сотрудников	11.2	11.2					учрежд. 08.08.2017 г.
20	кабинет	12.8	12.8					учрежд. 08.08.2017 г.
20а	кабинет	12.7	12.7					учрежд. 08.08.2017 г.
21	касса	9.5	9.5					учрежд. 08.08.2017 г.
22	помещение для сотрудников	20.4	20.4					учрежд. 08.08.2017 г.
23	уборная	1.1		1.1				учрежд. 08.08.2017 г.
24	коридор	6.7		6.7				учрежд. 08.08.2017 г.
26	коридор	17.2		17.2				учрежд. 08.08.2017 г.
27	коридор	8.2		8.2				учрежд. 08.08.2017 г.
28	кабинет	37.1	37.1					учрежд. 08.08.2017 г.
29	бухгалтерия	17.7	17.7					учрежд. 08.08.2017 г.
30	коридор	1.6		1.6				учрежд. 08.08.2017 г.
30а	тамбур	0.8		0.8				учрежд. 08.08.2017 г.
31	прочее	16.3	16.3					учрежд. 08.08.2017 г.
32	кабинет	12.2	12.2					учрежд. 08.08.2017 г.
33	кабинет	8.8	8.8					учрежд. 08.08.2017 г.
33а	коридор	8.6		8.6				учрежд. 08.08.2017 г.
33б	шкаф встроенный	0.5		0.5				учрежд. 08.08.2017 г.
36	кабинет	9.0	9.0					учрежд. 08.08.2017 г.
37	коридор	11.2		11.2				учрежд. 08.08.2017 г.
38	лестница	8.1		8.1				учрежд. 08.08.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 3-й Автозаводский проезд, дом 4

стр. 5


39	тамбур	1.6	1.6				учрежд. 08.08.2017 г.
Итого по помещению		488.4	383.4	105.0			
Нежилые помещения всего		488.4	383.4	105.0			
в т.ч. Учрежденческие		488.4	383.4	105.0			

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	1114.9	938.8	176.1				
Нежилые помещения всего	1114.9	938.8	176.1				
в т.ч. Складские	566.8	509.8	57.0				
Учрежденческие	548.1	429.0	119.1				


Экспликация на 5 страницах

25.08.2017 г.

Исполнитель



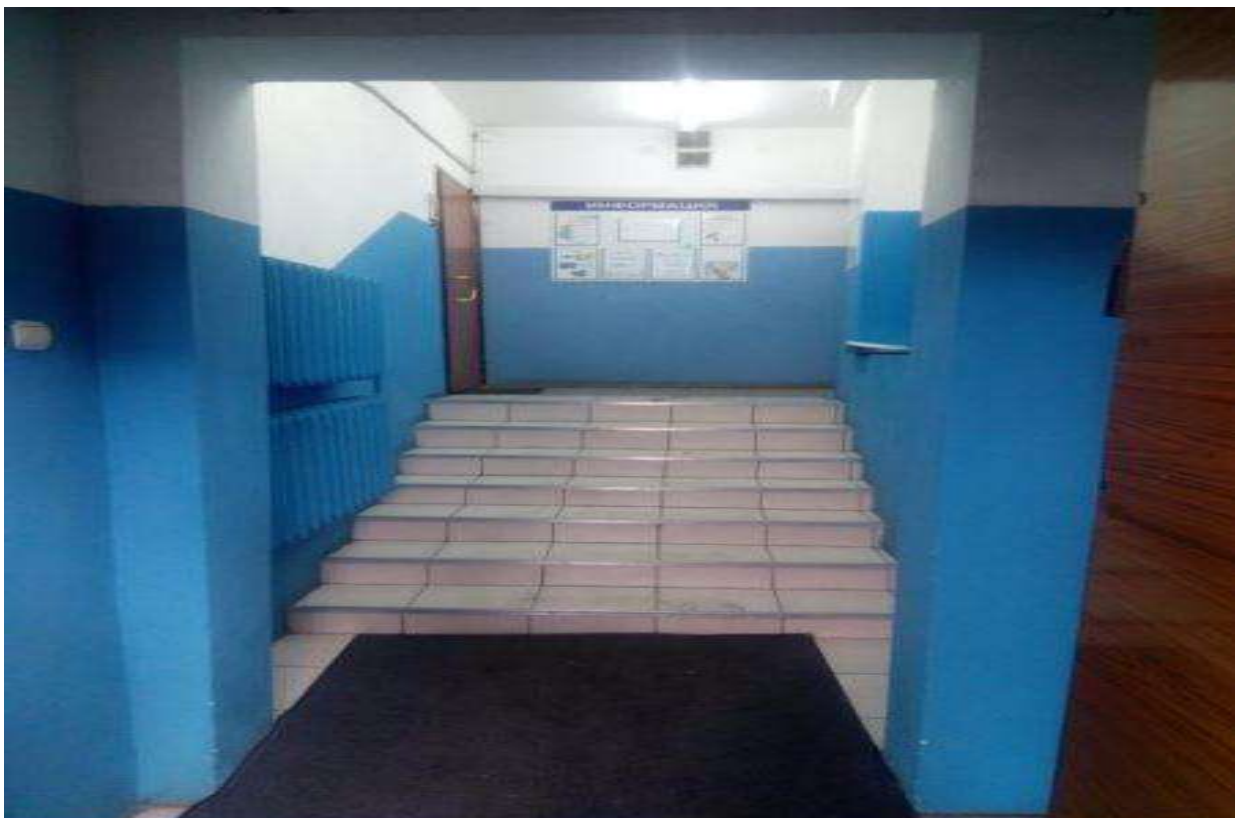
Андросова А.И.

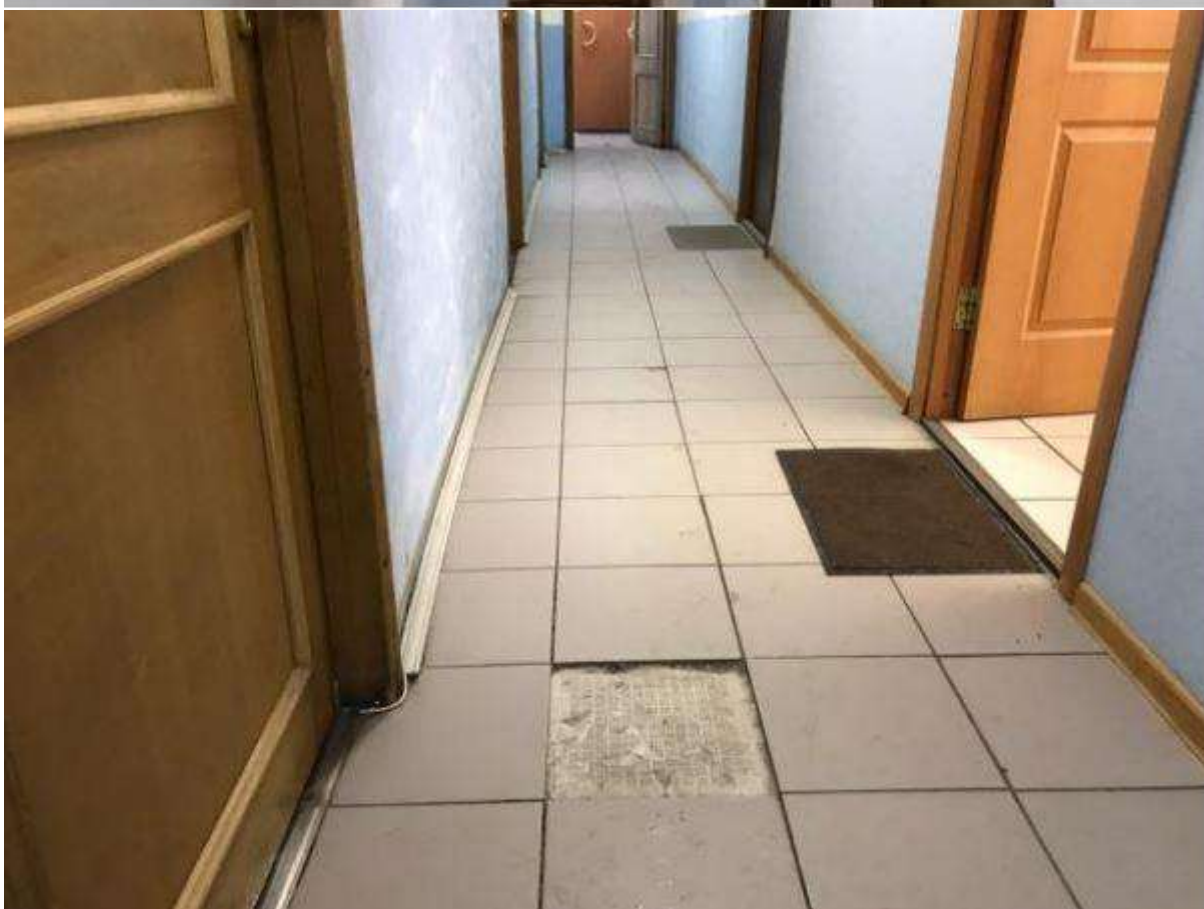

Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 1-го инженерного
отдела Первого ТУ
Е.В. Зальелова

Фотографии Объекта оценки⁹



⁹ Предоставлены Заказчиком

















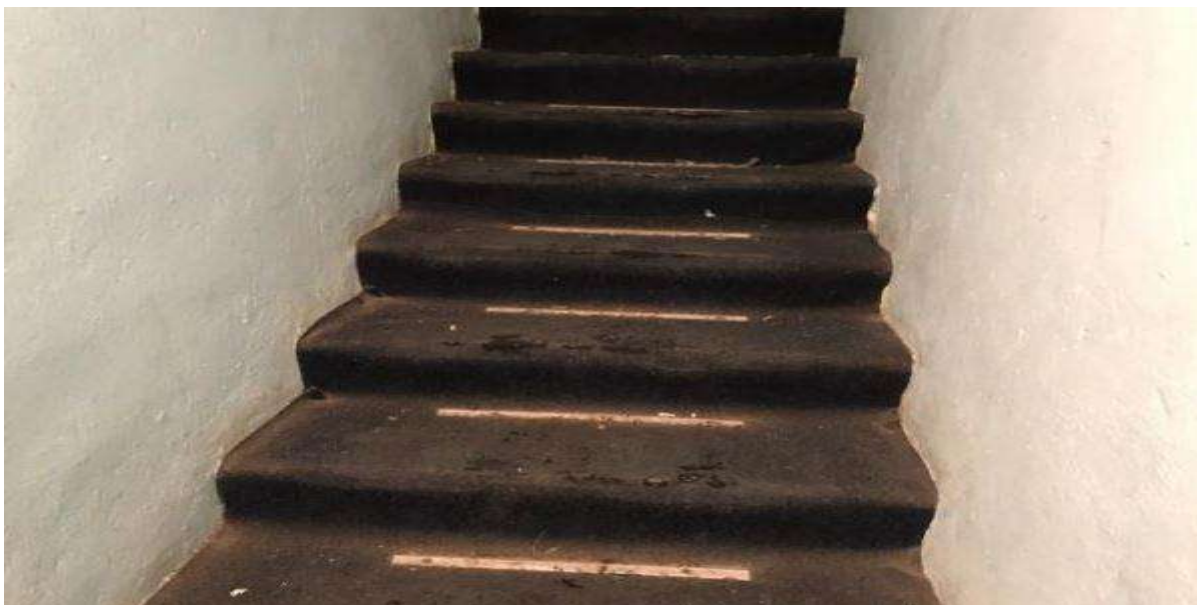


Таблица 1 – Характеристика Объекта оценки¹⁰

Показатель	Описание
Состав объекта оценки	Нежилые помещения, общей площадью 1 131,6 кв.м.
Назначение	Нежилые помещения, офисные
Адрес	РФ, г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4
Площадь, кв.м.	1 131,6
Этаж	Подвал, 1 этаж
Кадастровый номер	77:05:0002002:4318
Номера на поэтажном плане	подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39
Общее состояние	Стандартная отделка помещений
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Осмотр	Не проводился, в соответствии с Задаaniem на оценку, в связи с непроведением осмотра дополнительных допущений не возникает, т.к. характеристики объекта оценки определялись по фотографиям, данным, полученным от Заказчика, информация считается достоверной.
Высота этажа, м.	Подвал 2,7 1 этаж 3,0
Физический износ, %	41*
Инженерное оборудование и благоустройство	Водоснабжение, отопление, электричество
Наличие отдельного входа	есть
Парковка	Есть, стихийная

* Определение физического износа производится методом экономической жизни (модифицированный) в табличной форме. Метод экономической жизни определяет величину накопленного износа по формуле:

$$И_{физ} = (V_x/V_{сe}) \times 100\%$$

где V_x - фактический (хронологический) возраст объекта оценки (согласно данным технических паспортов);

¹⁰ По данным, полученным от Заказчика (копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки – в приложении к настоящему Отчету).

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) принимался на основании классификации общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий (классификация представлена в приложении к отчету).

Фактический возраст здания, в котором расположен оцениваемый объект составляет 62 года (2022-1960).

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Исходя из выше представленной формулы, физический износ оцениваемого объекта составляет= 61/150=41%.

В рамках настоящей работы для описания состояния оцениваемого объекта применяется следующая градация состояния объекта:

Таблица 2 - Описание состояния оцениваемого объекта

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещениегодно к использованию по функциональному у назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное, электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещениегодно к использованию по функциональному у назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещениегодно к использованию по функциональному у назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

	использованием отечественных отделочных материалов.				
Рабочее	помещение пригодно к использованию по функциональному у назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному у назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у	Простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

	дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

	капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.				
--	---	--	--	--	--

Таблица 3 – Данные Росреестра об Объекте оценки¹¹

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:05:0002002:4318
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	0 (Подвал), 1
Площадь ОКС'а:	1131,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	88436508,98
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г Москва, проезд Автозаводский 3-й, д 4
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, часть здания
Дата обновления информации:	20.06.2021
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	1359/6
Условный номер:	41645
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-05/032/2010-884 от 09.03.2010 (Общая долевая собственность)	№ 77:05:0002002:4318-77/051/2021-5 от 03.06.2021 (Доверительное управление)

¹¹ <https://rosreestr.gov.ru/>

3.2. Анализ локального местоположения объекта оценки.

Рис. 4 – Локальное положение Объекта оценки¹²

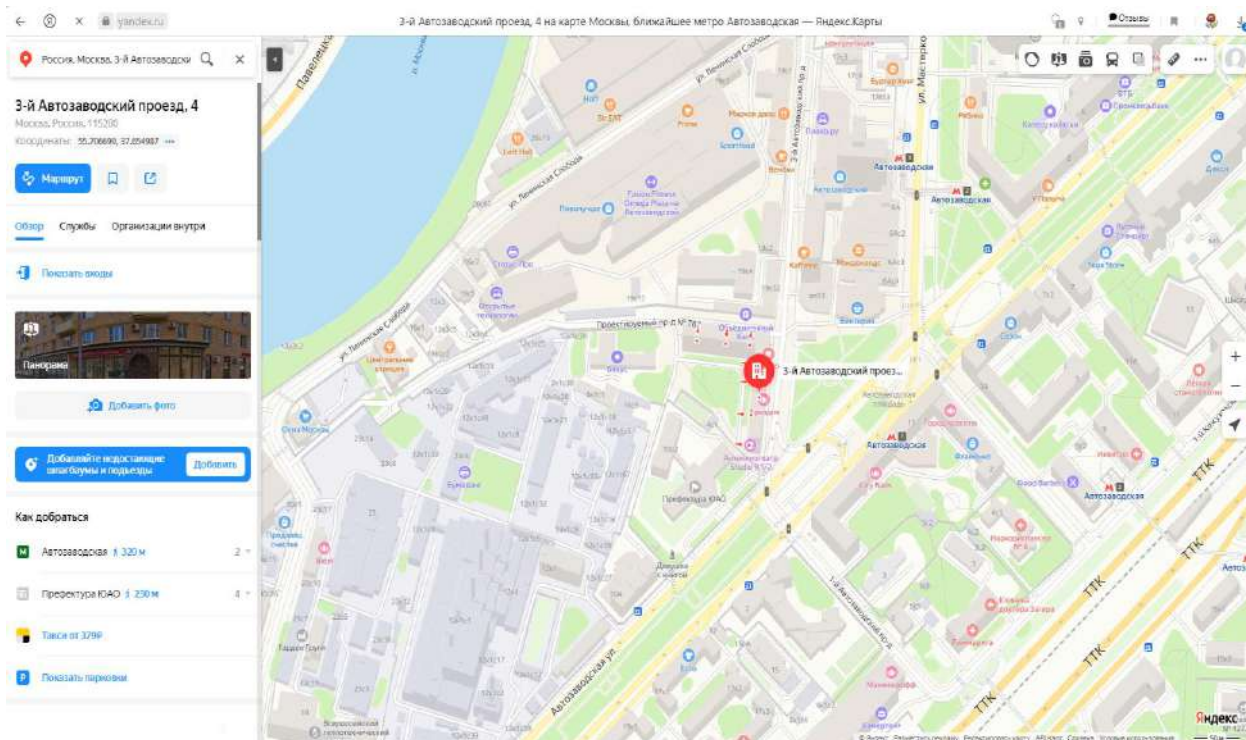
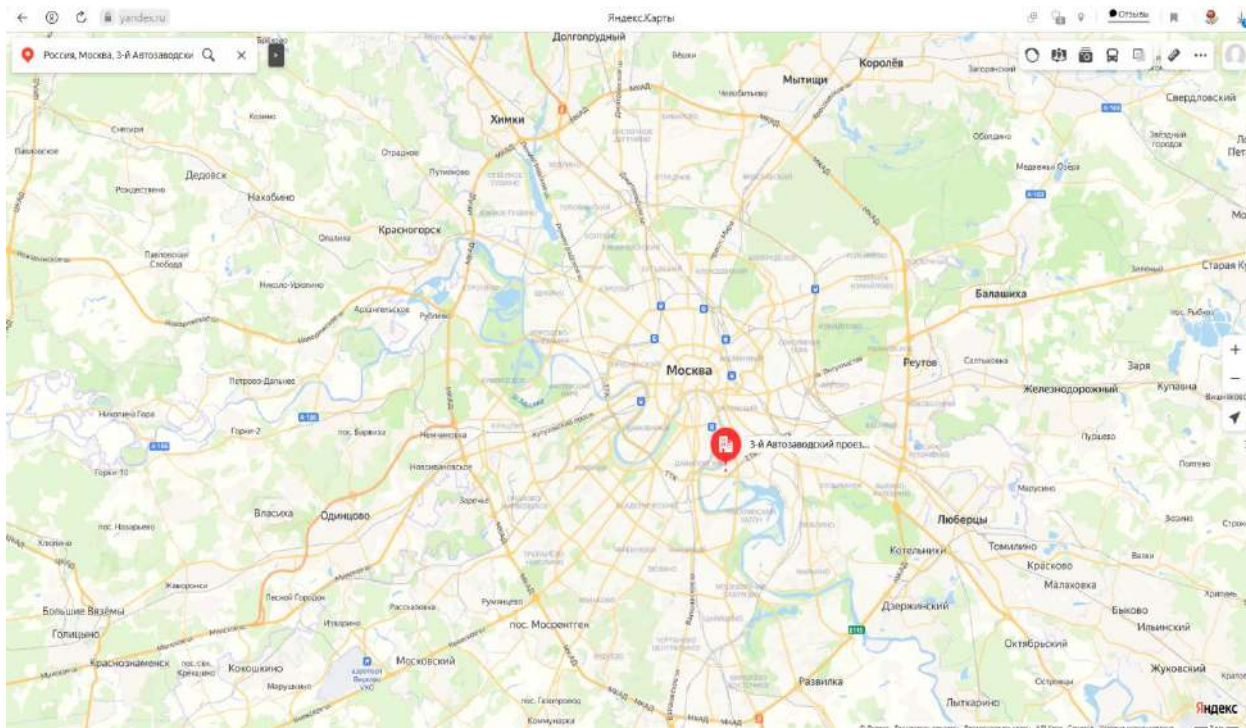


Рис. 5 – Положение Объекта оценки в г. Москве¹³



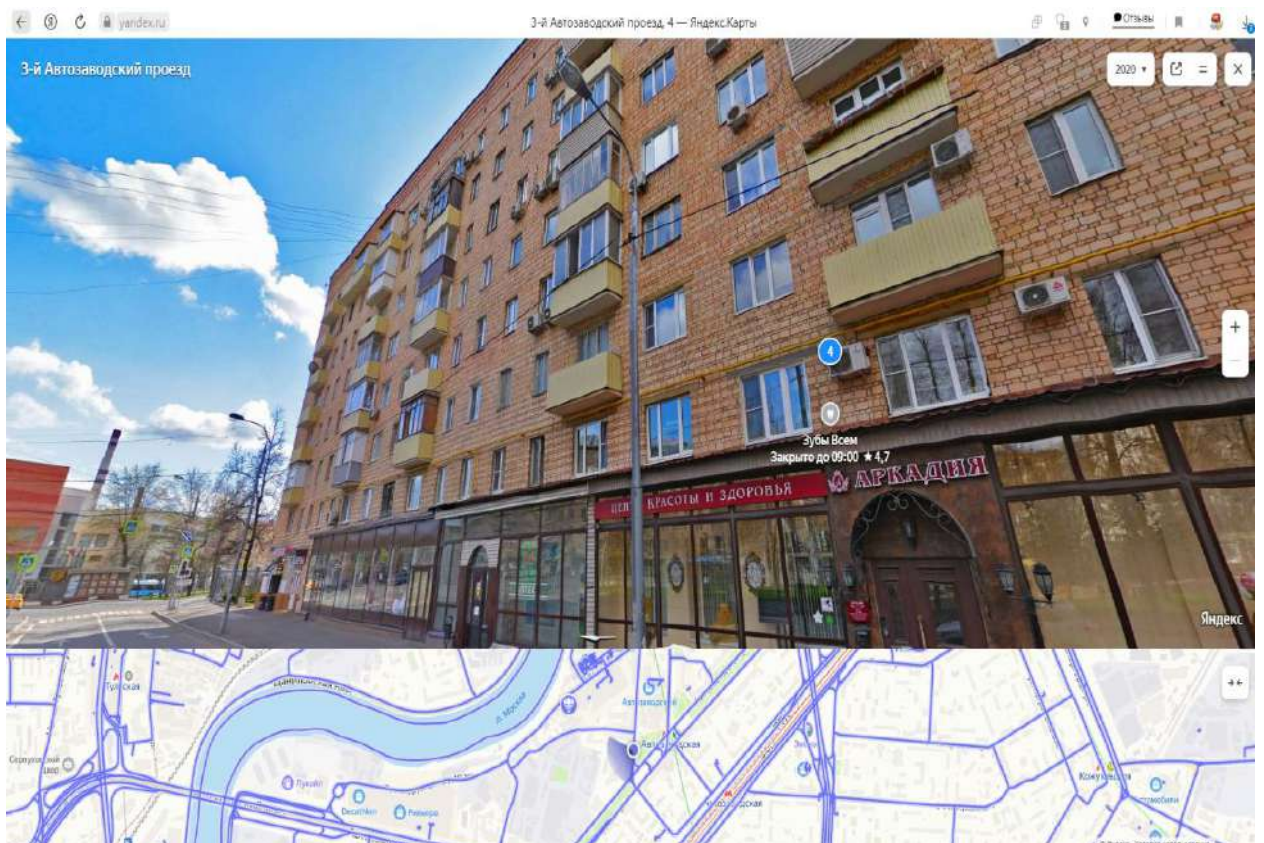
¹² <https://yandex.ru/maps/>

¹³ <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 6 – Транспортная доступность¹⁴



Рис. 7 – Панорама дома, в котором расположен Объект оценки¹⁵



¹⁴ <https://www.moscowmap.ru/streets/avtozavodsky-3-proyezd/dom-4/kak-proehat.html>

¹⁵ https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/3_y_avtozavodskiy_proyezd_4/Z04YcAJkQE0AQFtvfXtxd3pqZA==/panorama/?ll=37.666493%2C55.704871&panorama%5Bdirection%5D=236.825013%2C22.762431&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=37.655279%2C55.706709&panorama%5Bspan%5D=112.365768%2C60.000000&source=wizgeo&tab=panorama&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=15

Объект оценки - Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39). Расположен в жилом доме, в Южном административном округе города Москвы на территории Даниловского района.

О доме по адресу Россия, г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4

Таблица 4 – Информация о доме, в котором расположен Объект оценки¹⁶

Информация о доме проезд. Автозаводский 3-й д. 4

📍 г. Москва 1960 г. 8 этажей 🚶 Автозаводская (1 мин.)

[Сводка](#) [Фото](#) [УК](#) [Коммуналка](#) [Дом](#) [Отзывы](#)

Тип дома:	индивидуальный проект
Год постройки:	1960 г.
Площадь дома:	14 480,00 м2
Этажей:	8 эт.
Квартир на этаже:	3 квартиры
Статус:	Введен в 1960 г.
Кол-во квартир:	198 квартир
Парковка:	Отсутствует
Управляющая компания:	ГБУ "Жилищник Даниловского района"

Характеристики дома

Год постройки:	1960 г.
Год ввода дома в эксплуатацию:	1960 г.
Серия, тип постройки здания:	индивидуальный проект
Тип дома:	Многоквартирный дом
Способ формирования ФКР:	На счете регионального оператора
Дом признан аварийным:	Нет
Кол-во этажей наибольшее:	8
Кол-во этажей наименьшее:	8
Количество подъездов:	7
Количество лифтов:	7
Общая площадь дома:	14 480,00 м2
- жилых помещений:	11 365,00 м2
- нежилых помещений:	3 115,00 м2
Класс энергетической эффективности:	C
Детская площадка:	Имеется
Спортивная площадка:	Не имеется

КРАТКО

г. Москва, проезд. Автозаводский 3-й, д. 4

🏠 индивидуальный проект

🏢 8 этажей

📅 1960 г. (61 год)

🏠 198 квартир

¹⁶ <https://dominfo.ru/dom/avtozavodskiy-3-y-4>

Конструктивные и инженерные элементы:

Тип фундамента:	Иной
Тип перекрытий:	Железобетонные
Материал несущих стен:	Кирпич
Площадь подвала по полу:	неизвестно
Тип мусоропровода:	На лестничной клетке
Количество мусоропроводов:	7 ед.
Тип фасада:	Иной
Тип крыши:	Скатная
Тип кровли:	Из оцинкованной стали
Тип системы электроснабжения:	Центральное
Количество вводов в МКД:	2 ед.
Тип системы теплоснабжения:	Центральное
Тип системы горячего водоснаб.:	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП
Тип системы холодного водоснаб.:	Центральное
Тип системы водоотведения:	Центральное
Тип системы газоснабжения:	Центральное
Тип системы вентиляции:	Вытяжная вентиляция
Тип системы пожаротушения:	Отсутствует
Тип системы водостоков:	Наружные водостоки

Прочие характеристики:

Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения, шт.:	212
Протяженность желобов/труб, м:	395
Количество желобов, водосточных труб, шт.:	16
Площадь перекрытий, кв. м:	1814
Количество перекрытий, шт.:	56
Площадь наружных стен, кв. м:	8795
Протяженность трубопроводов горячей воды, м:	1186
Протяженность трубопроводов холодной воды, м:	1186
Задвижки, вентили, краны на системах холодного водоснабжения, шт.:	418
Протяженность трубопроводов водоотведения, м:	1186
Количество загрузочных клапанов, шт.:	35
Количество вентиляционных каналов, шт.:	441
Количество светильников в помещениях общего пользования, шт.:	133
Магистраль с распределительным щитком, длина, м:	1500
Магистраль с распределительным щитком, количество, шт.:	112
Протяженность сети электроснабжения, м:	652
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения, шт.:	217
Радиаторы в помещениях общего пользования, количество, шт.:	589
Протяженность сети теплоснабжения, м:	2432
Площадь стен и перегородок в помещениях общего пользования, кв. м:	4535
Площадь стен и перегородок в подъездах, кв. м:	4172
Площадь потолка в помещениях общего пользования, кв. м:	1814
Площадь крыш, кв. м:	2772
Количество крыш, шт.:	1
Площадь потолка в подъездах, кв. м:	1347
Площадь наружной части фундамента, кв. м:	2337

Даниловский район г. Москвы

Рис. 8 – Карта Даниловского района



Даниловский район — район в Южном административном округе города Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Даниловский.

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ, ныне не действующий. Единственный район Москвы, располагающийся на обоих берегах Москва-реки

Показатели района

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 1259,6 га^[2]. Население — 95 236^[3] чел. (2021). Плотность населения — 7135,9 чел./км², площадь жилого фонда — 2847,4 тыс. м² (2010 год)^[2].

История

Границы муниципальных округов в 1991 году: зелёный — Даниловский, жёлтый — Павелецкий, фиолетовый — Симоновский
1995 год: Красный — территория муниципального округа Даниловский после присоединения Павелецкого и Симоновского.
с 2002 года: синий — современные границы Даниловского района

До 1991 года территория современного Даниловского района входила в состав Пролетарского и Москворецкого районов Москвы. В 1991 году в Москве была проведена административная реформа, в ходе которой были созданы административные и муниципальные округа. Так временные муниципальные округа «Симоновский», «Павелецкий» и «Даниловский» были организованы в составе Южного административного округа Москвы^[4].

В состав муниципальных округов входила только территория, застроенная жилыми домами и социальными объектами. Территория многочисленных промышленных предприятий в их состав не входила.

24 мая 1995 года муниципальные округа «Павелецкий» и «Симоновский» были включены в состав муниципального округа «Даниловский»^[5], который после принятия 5 июля 1995 году закона «О территориальном делении города Москвы» получил статус района Москвы и сохранил прежнее название — «Даниловский»^[6].

В 2002 году Даниловский район включил в себя также ТЕОС «Зил» и приобрёл свои современные границы.

Даниловский район Москвы был назван в честь села Даниловского (Даниловской слободы). Это село располагалось в пяти верстах от Боровицкого холма вниз по течению Москвы-реки. В этом месте в Москву-реку впадала небольшая речка, известная с 16 века как Даниловка. Согласно данным археологических раскопок, уже в 10-11 веках на обоих берегах реки существовала славянская колония. Село Даниловское появилось здесь приблизительно в 14 веке. В документах середины 15 века встречается первое упоминание об этом населенном пункте под Москвой — одном из самых ближайших пригородов, которыми владели московские наместники^[7]

Границы

Границы Даниловского района и внутригородского муниципального образования Даниловское проходят по:^{[8][9]}

Духовского переулка, далее по северо-восточной и северной границам территории Даниловского кладбища, осям: 1-го Рощинского проезда, улицы Шаболовки, улицы Шухова, Хавской улицы, ул. Павла Андреева, 1-го и 4-го Щипковских переулков, Дубининской улицы, Жукова проезда, Летниковской улицы, Кожевнической улицы, оси Новоспасского моста, оси русла реки Москвы, осям: Арбатецкой улицы, улицы Симоновский Вал, Велозаводской улицы, улицы Сайкина и проспекта Андропова, осям: Нагатинского спрямления реки Москвы и русла реки Москвы, осям: Автозаводского моста и развязки 3-го транспортного кольца до Духовского переулка.

Таким образом, Даниловский район граничит с районами «Замоскворечье», «Донской», «Нагатинно-Садовники», «Южнопортовый», «Таганский» и «Нагатинский Затон».

Население

Численность населения						
2002 ^[10]	2010 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]	2016 ^[16]
90 265	791 109	791 783	792 148	792 689	792 897	793 239
2017 ^[17]	2018 ^[18]	2019 ^[19]	2020 ^[20]	2021 ^[3]		
793 296	793 418	794 316	795 013	795 236		

Достопримечательности

- Стадион имени Эдуарда Стрельцова («Торпедо»)
- Конструктивистский жилой комплекс в квартале на Восточной улице, построенный в конце 1920-х годов по проекту Н. Волкова и В. Бибикова. Элементы конструктивизма ярко выражены в оформлении фасадов — ленточные балконы, высокое остекление лестничных пролётов. В декоре домов был применён и малораспространённый в архитектуре конструктивизма руст^[21].

Парки и скверы

Парк «Тюфелева роща» — это ландшафтный парк на территории бывшего завода им. Лихачева площадью 10 Га. Автором проекта «Тюфелевой рощи» стал дизайнер и урбанист Джерри Ван Эйк. На территории парка есть пергола из кортеновской стали — это одновременно крытая прогулочная зона протяженностью 1,3 км, смотровая площадка и арт-объект. Также в парке есть пруд площадью 3 тыс.кв.м, на берегу которого установлены лежаки и зонтики. Многоуровневая система очистки воды дает эффект «голубой лагуны». Здесь оборудована спортивная зона с тренажерами и площадками для волейбола, баскетбола и большого тенниса. Для детей в «Тюфелевой роще» есть батуты, горки, мини-скалодром. Для владельцев собак в парке есть зона для выгула питомцев^[22].

Сквер на Хавской ул., д.3 — это зона отдыха возле монумента «Мать с ребенком». В 2018 она была благоустроена. Здесь установили новые фонари, деревянные лавочки в виде качелей, высадили деревья и

кустарники. Для владельцев собак около каждой урны расположены рыжие ящики, где можно взять специальные пакетики для уборки за своим питомцем. Также в сквере есть детская площадка, а под навесами установлены шахматные столы^[23].

Сквер у станции метро Автозаводская – это благоустроенная зона отдыха с дорожками и скамейками. Сквер украшают арт-объекты в виде ёлок и фонтан в виде арки из кортеновской стали.

Сквер на улице Мастеркова – периметр сквера огражден живой изгородью из хвойных и лиственных деревьев. Здесь установлены арки с подсветкой, а вдоль сквера расположены скамейки из архитектурного бетона^[24].

Народный парк «Кожухово» - существует с 2013 года. Он расположен между ул. Лобанова и ул. Трофимова на берегу Кожуховского пруда. Из-за особенностей местности зоны парка находятся на разных уровнях и соединены между собой лестницами. Для маломобильных посетителей здесь есть пандусы. Дорожки парка вымощены плиткой, установлены беседки и лавочки. В парке установлены детские игровые площадки, есть скейт-парк и спортивные площадки^[25].

Детский парк «Липки» - здесь есть площадка с уличными тренажерами, детский городок, сцена для проведения праздников. Также вдоль парка тянутся широкие прогулочные аллеи^[26].

Православные храмы[править | править код]

В районе есть четыре действующих православных храма:^[27]

- Храм Рождества Пресвятой Богородицы в Старом Симонове (*улица Восточная, д. 6*, настоятель — протоиерей Владимир (Силовьев))
- Храм Троицы Живоначальной в Кожевниках (*Второй Кожевнический переулок, д. 4/6*, настоятель — протоиерей Александр (Зайцев))
- Храм Воскресения Словущего в Даниловской слободе (*Большой Староданиловский переулок, д. 3*, настоятель — протоиерей Геннадий (Бороздин))
- Храм Тихвинской иконы Божией Матери бывшего Симонова монастыря (*улица Восточная, д. 4*, настоятель — протоиерей Андрей (Горячев)).

Храмы входят в состав Даниловского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви. Также на территории района расположен Свято-Данилов мужской ставропигиальный монастырь.

Транспорт

- Станции метро «Тульская», «Автозаводская (Замоскворецкая линия)», «Автозаводская (МЦК)», «Технопарк», «ЗИЛ».
- Остановочные пункты железной дороги Москва-Товарная-Павелецкая, Тульская.
 - Товарные станции Москва-Товарная-Павелецкая, Кожухово.
- Трамваи: 3, 38, 39, 47.
- Автобусы: м5, м6, н8, т8, т26, т40, т67, т71, 8, 9, 13, 41, 44, 47, 99, 106, 121, 142, 156, 158, 184, 186, 193, 275, 299, 322, 608, 632, 670, 700, 901, 907.

Инфраструктура

На территории района расположено 9 общеобразовательных школ^[28], 18 детских садов^[29], 2 взрослых поликлиники (№ 32; поликлиника при больнице № 4), детская поликлиника № 108.¹⁷

Южный административный округ ¹⁸

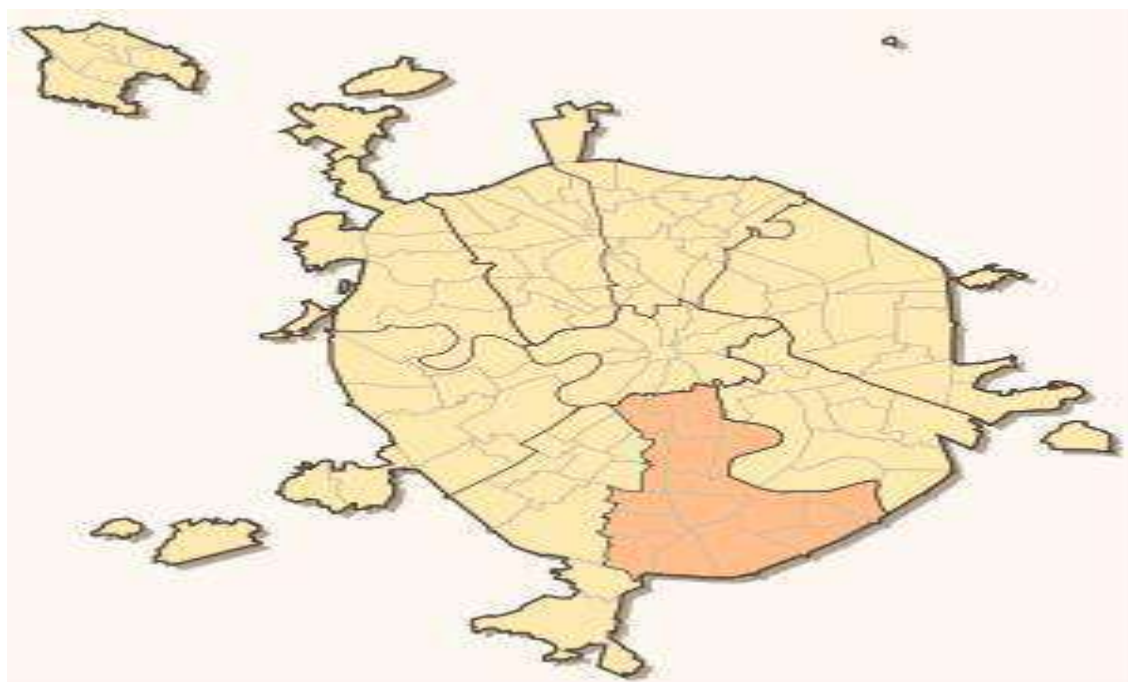
Южный административный округ (ЮАО) — один из 10 административных округов города Москва. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению (1 573 442 чел. на 1 января 2010 года) округом города. Код ОКАТО — 45 296 000 000.

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

¹⁷ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Даниловский_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Даниловский_район_(Москва))

¹⁸ Источник информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ_Москвы

Рис. 8 – Южный административный округ г. Москвы



Южный округ занимает площадь 132,0 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа — 16 районов.

ЮАО — это 1 млн 572,4 тысячи жителей. При этом крупные жилые массивы — Орехово-Борисово, Братеево, Бирюлево Западное и Восточное, Чертаново и другие, традиционно причисляемые к «спальным», — соседствуют с промышленными районами.

Возникновение промышленного производства на юге Москвы относится к началу XVII века. Многие предприятия перешагнули столетний рубеж. Сегодня в округе 13 промышленных зон, 246 предприятий и организаций, из них 95 — крупные промышленные предприятия, на которых трудится около 70 тысяч человек.

На территории округа также функционирует порядка 15 500 малых предприятий. Численность занятых составляет более 245 тысяч человек. В округе 5730 предприятий потребительского рынка. Население округа обслуживают 17 рынков и 53 торговых комплекса.

По территории Южного округа идут три линии метро — Замоскворецкая, Серпуховско-Тимирязевская и Каховская.

Южный округ — это 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 949 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 12, мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: Бирюлёво Западное — «Пингвин» и Зябликово — «Русь», построены и введены в эксплуатацию: бассейн на

ул. Медынская, вл. 9А (район Бирюлёво Западное) и универсальный спортивный зал по адресу: ул. Лебедянская, вл. 16 (район Бирюлёво Восточное).

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоема (в том числе: малых рек, ручьев — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба Загорье, Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров — от района Царицыно до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно» преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р.

Из года в год округ подтверждает звание одного из самых благоустроенных в столице, завоевывая призовые места в конкурсе «Московский дворик». Отрадно, что при активном участии населения все больше дворов в округе становится красивыми и ухоженными. С каждым годом растет число участников конкурса «Улучшаем свое жилище». Другие достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI—XIX веков «Донской монастырь»; одно из древнейших мест Москвы — музей-заповедник «Коломенское»; историко-архитектурный ансамбль XVI—XVIII веков «Симонов монастырь».

Много полезной информации о деятельности префектуры и управ районов публикуется в 16 районных и одной окружной газете «Южные горизонты». На территории округа работает студия кабельного телевидения. Система окружного вещания осуществляется на базе телекомпании «Экран-5». Жилищно-коммунальное хозяйство в административном округе — это 3102 строения, в том числе: 1334 — городской фонд, 75 — ведомственный фонд, 279 — ЖСК, 1414 — ТСЖ. Округ имеет разветвленную улично-дорожную сеть: 338 улиц и магистралей общей протяженностью 326,2 километра.

В сфере международных связей Южный округ активно сотрудничает с городами Ханоем и Хошиминем (Вьетнам), Варной (Болгария), Елгавой (Латвия). В рамках проведения шефской работы Южный округ осуществляет шефство над кораблями ВМФ: Черноморский флот — БДК «Орск», Северный флот — АПЛ «Святой Даниил Московский», Балтийский флот — Учебный Центр береговых войск Балтийского флота. Обширны межрегиональные связи округа в сфере малого предпринимательства: с российскими регионами — Курской, Липецкой, Тульской областями и Республикой Татарстан; с государствами СНГ: Азербайджаном, Белоруссией. Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарка МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоемким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

Город Москва

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры. Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Существует сложность в определении численности московского мегаполиса в зависимости от подходов к определению её границ: учитывать только ближайшие пригороды, пригородную зону в радиусе 60—70 км от МКАД или весь Московский столичный регион (МСР). В зависимости от определения границ численность московского мегаполиса на начало 2008 года оценивалась в 13—15 миллионов человек при численности населения в административных границах Москвы в 10,5 миллионов человек (7,4 % населения России)^[116]. В настоящее время активной всего миграционный прирост идёт не в Москве, а в ближайшем к Москве поясе городов и районов Московской области. Специалисты спорят, является ли этот процесс началом субурбанизации или, наоборот, экстенсивного расширения Москвы на новые территории^[117].

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе^[118].

По режиму воспроизводства населения Москва близка к европейским столицам, но по численности и плотности населения близка к перенаселённым столичным центрам развивающихся стран. По площади Москва близка к Берлину, Нью-Йорку, Большому Лондону и Большому Парижу. Плотность населения Москвы сравнима с Тегераном, Киншасой, Манилой и меньше плотности населения Мумбаи, Боготы, Лимы^[120].

Экономика



Московский международный деловой центр «Москва-Сити»

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России^[133]. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве^[134].

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %^[136].

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;

- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ») — штаб-квартира;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард») — штаб-квартира и некоторые НИИ;
- Тушинский машиностроительный завод — банкрот;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва.

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
 - Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault около 60 тысяч в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Мосэлектротит — производитель электрических распределительных устройств;
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования;
- Завод «Москабель»;
- Московский нефтемаслозавод;
- Трёхгорная мануфактура — банкрот;
- Московский судостроительный и судоремонтный завод;
- Мосхимфармпрепараты имени Н. А. Семашко;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика) — закрыта, производство перенесено на территорию Бабаевской кондитерской фабрики.

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 5,1 %)^[137], оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 22,3 %)^[138], объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России)^[139].

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт^[140].

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»^[141]); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно^{[142][143]}. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место^[144] глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации^[145].

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов^[146].

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в

сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова^[147].

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объем налоговых поступлений от них увеличился на 46 %¹. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет¹⁹.

3.3. Описание оцениваемых прав

Информация об оцениваемых правах: общая долевая собственность, номер и дата гос. Регистрации: 77-77-05/032/2010-884 от 09.03.2010 00:00:00, правообладатель: владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Целевые инвестиции». Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление, номер и дата гос. Регистрации: 77:05:0002002:4318-77/051/2021-5 от 03.06.2021 17:40:19. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО УК «Гамма Групп», ИНН 5410071220, ОГРН: 1175476116420.

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, **собственнику** принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.²⁰

3.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с положениями обязательного к применению при оценке недвижимости Федерального стандарта оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое:

- ✓ максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)
- ✓ физически возможно,
- ✓ юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки)
- ✓ финансово оправдано.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования²¹. Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным,

¹⁹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва#Административно-территориальное_деление

²⁰ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020)

²¹ Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость земли будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования недвижимости могут служить следующие альтернативы: снос улучшений, реконструкция или обновление, продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Предполагаем, что все три варианта юридически допустимы и физически возможны. Тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии (должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем стоимость сноса существующих улучшений и строительства альтернативного объекта (объектов). По мнению Оценщика, в настоящее время снос рассматриваемого жилого здания, в котором находится Объект оценки, нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: по состоянию на дату оценки, по мнению оценщика, жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в состоянии вполне пригодном для использования и капитального ремонта не требует. Поэтому, проведение реконструкции и капитального ремонта не является наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным использованием в связи с тем, что в данном районе спрос на офисные площади очень высок. Такое использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения. Соответствие текущих улучшений требованиям, предъявляемым к подобным объектам позволяют сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений. В условиях сложившегося мирового финансового кризиса изменилась инвестиционная мотивация и в настоящее время инвесторы не готовы вкладывать большие деньги в новое строительство. Также вариант сноса и возведения нового объекта не является целесообразным с точки зрения окупаемости объекта, так как после возведения нового он может окупиться лишь через 15-20 лет (затраты на строительство сопоставимы с рыночной стоимостью).

Далее приводится сравнение характеристик вариантов использования по пятибалльной шкале (1-неудовлетвор., 5-отлично).

Таблица 3.4.1. – Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

Критерии	1	2	3	4	5
Вариант ННЭИ	Офисное				
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Месторасположение в здании					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)				1	
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология			1		
Количество наблюдений	0	0	1	3	4
Взвешенный итог	0	0	3	12	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			35		
Критерии	1	2	3	4	5
Вариант ННЭИ	Торговое				
Местоположение					1
Окружение			1		
Транспортная доступность					1
Месторасположение в здании				1	
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Экология			1		
Количество наблюдений	0	1	3	2	2
Взвешенный итог	0	2	9	8	10
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			29		
Критерии	1	2	3	4	5
Вариант ННЭИ	Производственно-складское				
Местоположение				1	
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Месторасположение в здании		1			
Рыночная среда		1			

(спрос, конкуренция в районе и т. п.)					
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Экология			1		
Количество наблюдений	0	3	1	2	2
Взвешенный итог	0	6	3	8	10
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			27		

Наибольшее количество баллов набрал вариант использования под офисное назначение.

В соответствии с физической возможностью и юридической правомочностью *экономическая приемлемость* использования оцениваемых объектов возможна под помещения офисного назначения. В связи с особенностью основных характеристик данного объекта (особенности местоположения, внутренних конструкций), наиболее эффективным способом использования данного объекта является офис.

Таким образом, в связи с тем, что объект недвижимости соответствует современным стандартам по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам, то целесообразным вариантом является размещение помещений офиса.

Вывод по результатам анализа. Рассмотрев физическую возможность, юридическую правомочность и экономическую приемлемость оценщик под наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с учетом максимальной эффективности принимает использование оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения.

4. АНАЛИЗ РЫНКА И ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

4.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ²²

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2019 г. и вторая оценка ВВП за 2020 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

Производство ВВП.



По данным Федеральной службы государственной статистики, ниже приведена информация о социально-экономическом положении России - 2021 г. (январь-декабрь).

Таблица 4.1. - ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

1) Первая оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ²⁾	101,0

2) Оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно декабрь 2019 г. в % к		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Грузооборот транспорта, млрд т·км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе железнодорожного транспорта	2544,9	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6

²² https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г. в % к 2019 г.
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ^{3),4)}	124,7	4,4 ³⁾	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,4 ^{3),4)}	в 3,2р.	2,8 ³⁾	в 4,0р.	88,5	102,7	99,7	104,1
3) Предварительные данные. 4) В среднем за месяц.								

	Январь-ноябрь 2020 г.	В % к январю-ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5693,9	101,5	542,6	97,9	61,0	104,2	106,0	58,2
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

По данным Министерства экономического развития Российской Федерации:

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах-торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику. В 1 квартале 2020 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма.

Темп роста российской экономики по итогам составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

Введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности.

Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами).

В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целомна пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно.

Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2 квартале 2020 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков.

В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне–августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года. Ограничить спад в экономике и

обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей. Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета. В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах. С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов. Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года. Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы. В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли²³.

²³ <https://www.economy.gov.ru/>

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 3 ПО 10 ЯНВАРЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2022 год							21/20
	10.01.2022	03.01.2022	3 - 10 января	27 декабря - 3 января	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие								
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	280	279	0,5	-5,7	-2,3	8,2	5,9	27,7
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	329	329	0,0	0,0	0,0	6,8	3,1	26,6
Пшеница (Франция Еуропат фьючерс), долл./т	312	309	0,9	-5,7	-4,9	5,8	9,4	28,9
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	343	344	-0,4	0,5	7,0	6,9	5,8	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	236	232	1,8	-4,1	3,7	6,4	3,5	60,2
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	481	497	-3,2	-1,2	-2,2	0,2	2,9	25,5
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	393	413	-4,9	-2,4	-2,9	0,6	1,8	38,9
Семена подсолнечника (САР фьючерс), долл./т	719	726	-0,9	0,2	1,7	-1,6	7,8	59,0
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	648	643	0,8	0,0	-2,2	0,7	14,0	52,4
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	1375	1370	0,4	4,2	-3,3	0,9	9,0	63,2
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	1375	1370	0,4	4,2	-3,6	1,2	9,5	61,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	505	494	2,3	-1,4	4,2	0,6	-3,7	44,3
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1276	1239	3,0	-0,9	-6,9	-3,1	6,8	85,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	828	801	3,4	1,5	-1,8	7,6	9,0	87,1
Рапсовое масло (Голландия FOB), долл./т	1811	1807	0,2	-0,2	1,3	9,4	2,4	64,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	1320	1320	0,0	1,5	-5,4	-0,7	10,9	73,5
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	3757	3742	0,4	-1,1	2,5	-1,5	-3,5	47,1
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	4277	4260	0,4	2,3	-1,3	-4,2	-1,7	59,3
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3548	3665	-3,2	2,4	2,7	1,8	0,7	11,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1728	1789	-3,4	-3,0	3,3	-8,4	-5,0	54,0
Цельная курица (спот, МБФ), долл./кг	-	-	-	-	-	2,8	-2,5	-
Индекс продовольственных цен ФАО								
м/м	-	-	-	-	-0,9	1,3	3,1	-
л/л	-	-	-	-	23,1	27,8	31,4	28,1
Удобрения								
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	680	685	-0,7	0,0	0,2	1,8	11,5	125,2
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	220	220	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Смешанные (моновалентный фосфат), Бразилия спот, долл./т	890	900	-1,1	0,0	6,6	10,2	7,2	105,7
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	823	823	0,0	0,0	2,3	20,6	55,3	122,9
Азотные (мочевина), Египет спот, долл./т	845	945	-10,6	0,0	1,7	20,3	55,4	103,9
Черные и цветные металлы								
Железная руда (Дальне фьючерс), долл./т	110	108	2,2	-1,4	12,8	-15,4	-11,3	32,4
Железная руда (импорт КНР спот), долл./т	117	114	2,8	0,6	15,5	-25,2	-1,6	48,7
Металлолом (Турция), долл./т	471	460	2,4	0,0	-6,0	3,5	8,8	63,0
Металлолом (Россия), долл./т	301	301	0,0	0,0	-6,0	12,5	-0,5	33,6
Арматура (Лондон), долл./т	707	699	1,1	0,4	-3,7	2,5	5,8	53,9
Арматура (Черное море FOB), долл./т	708	708	0,0	0,0	-3,2	6,4	3,0	58,1
Прокат горячекатаный (Черное море спот FOB), долл./т	760	765	-0,7	0,0	-6,1	-0,4	-0,9	85,7
Прокат холоднокатаный (Черное море спот FOB), долл./т	900	900	0,0	-1,1	-2,9	-1,2	-5,4	90,3
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	2932	2808	4,4	-1,0	2,1	-10,6	3,6	43,5
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	9564	9721	-1,6	1,6	-0,6	-0,7	3,4	50,0
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	20799	20757	0,2	3,6	0,5	2,6	-0,3	33,2

Далее представлены выдержки из «Предварительные итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе–июле 2021 г. и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2021 году»²⁵

Мировая экономика

В 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США).

По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 году. Вместе с тем восстановление по странам происходит неравномерно. В то время как экономика США полностью отыграет падение 2020 г. уже в 2021 году, ВВП крупнейших стран еврозоны, Великобритании, Японии вернется к допандемическим уровням только в 2022 г., что связано в том числе с действовавшими в текущем году карантинными ограничениями.

На экономический рост многих стран с формирующимися рынками оказывают сдерживающее влияние ограниченная доступность вакцин и меньшее, чем в развитых странах, пространство для проведения стимулирующей макроэкономической политики.

Уверенный глобальный рост сопровождается увеличением темпов инфляции как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками. Так, в США годовая инфляция в августе увеличилась на 3,9 п.п. к декабрю 2020 г. (до 5,3%), в еврозоне, по предварительным данным, – на 3,3 п.п. (до 3,0% г/г), в Германии – на 4,2 п.п. (до 3,9% г/г), в Италии – на 2,3 п.п. (до 2,1% г/г), Швейцарии – на 1,7 п.п. (до 0,9% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года варьировался от 0,6 до 5,2 процентного пункта. Наряду с восстановлением спроса, ускорение инфляции в большинстве стран обусловлено также внешними факторами – ростом мировых цен на сырьевые товары, увеличением стоимости международных логистических услуг, «узкими местами» в глобальных цепочках поставок.

В этих условиях центральные банки крупнейших стран в январе–августе осторожно подходили к ужесточению денежно-кредитной политики, аргументируя решение тем, что ускорение страновой инфляции обусловлено временными факторами мировой конъюнктуры, влияние денежно-кредитной политики на такие временные факторы ограничено, а задача восстановления экономики более приоритетна, чем сдерживание инфляции.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях роста мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также уверенного роста физических объемов несырьевого неэнергетического экспорта (по предварительной оценке, на 14,6% г/г в сопоставимых ценах за 7 месяцев 2021 г.) стоимостной объем российского экспорта в январе–июле, по данным платежного баланса, увеличился на 35,0% г/г и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (+4,8%). Сдерживающим фактором выступала динамика физических объемов нефтегазового экспорта: экспорт нефти за 7 месяцев 2021 г. был на 10,3% ниже, чем в аналогичном периоде 2020 г., и на 14,6% ниже уровня января–июля 2019 года.

Одновременно наблюдался рост импорта товаров, обусловленный восстановлением внутреннего спроса. В январе–июле показатель увеличился на 29,6% г/г и на 19,9% – к аналогичному периоду 2019 г., при этом опережающими темпами рос импорт инвестиционных товаров.

С учетом сохранявшихся в январе–июле ограничений на международные перемещения как экспорт, так и импорт услуг оставались существенно ниже уровней 2019 года. Вместе с тем, с учетом более слабой динамики импорта услуг, отрицательное сальдо баланса услуг в январе–июле 2021 г. было ниже, чем в аналогичном периоде 2020 и 2019 годов. В результате профицит счета текущих операций в январе–июле 2021 г. увеличился на 94,2% г/г (до 51,7 млрд долл. США) и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (46,9 млрд долл. США). С учетом ожидаемого сохранения цен на ключевые товары российского экспорта выше уровней 2019 г., постепенного наращивания экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также стабилизации динамики импорта товаров сальдо счета текущих операций по итогам текущего года ожидается на уровне 95,4 млрд долл. США, или 5,6% ВВП.

В условиях расширения положительного сальдо текущего счета обменный курс рубля продемонстрировал укрепление на 2,6% в номинальном эффективном выражении в августе по сравнению с декабрем 2020 г. (в том числе к евро – на 4,0%, к доллару США – на 0,6%). Стабилизирующее влияние на

²⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

динамику обменного курса оказывали операции по покупке иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» (по оценке, 18,1 млрд долл. США в январе–августе).

Дополнительное влияние на валютный курс в течение первой половины года также оказывали временные факторы, связанные с ожиданиями и настроениями участников финансового рынка. По мере исчерпания указанных факторов до конца года ожидается дальнейшее умеренное укрепление рубля.

Среднегодовой курс рубля к доллару США по итогам текущего года, по оценке, составит 73,6 руб. за долл. США.

Инфляция

В январе–августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г. На динамику инфляции в течение года оказывали влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции. При этом масштаб ускорения роста потребительских цен в России (+1,8 п.п. в августе по сравнению с декабрем 2020 г.) был сопоставим с уровнями в других крупнейших странах (как развитых экономиках, так и странах с формирующимися рынками).

Вместе с тем стабилизирующее влияние на инфляцию (прежде всего – на цены социально значимых товаров) в текущем году оказывали принятые Правительством Российской Федерации меры на рынках отдельных товаров, которые включали соглашения с производителями, программы субсидирования, отдельные внешнеторговые меры.

Кроме того, в 2021 г. разработаны и введены меры постоянного действия, направленные на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены.

Так, со 2 июня запущен демпферный механизм по зерну. Демпфер по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника введен с 1 сентября.

Отдельный фактор инфляции в текущем году – удорожание плодоовощной продукции. Низкий урожай прошлого года по отдельным культурам привел к ускоренному росту цен на фрукты и овощи (+15,7% за первое полугодие, в том числе в июне +2,4%). В июле–августе наблюдалось сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию по мере поступления на рынок нового урожая (-14,7% за два месяца).

В сегменте непродовольственных товаров в январе–августе наблюдался ускоренный рост цен на отдельные товары с высокой импортной составляющей, а также строительные материалы.

В сфере услуг в первом полугодии повышенными темпами росли цены на услуги гостиниц и зарубежного туризма (т.е. сегменты, наиболее пострадавшие от карантинных ограничений в 2020 году). Вместе с тем в июле цены на них снизились, при этом на услуги зарубежного туризма снижение цен продолжилось и в августе.

Оценка Минэкономразвития России динамики инфляции до конца 2021 г. основана на следующих предпосылках:

- стабилизация мировых продовольственных цен;
- умеренное укрепление рубля к концу года;
- возвращение цен на плодоовощную продукцию к «трендовому» уровню;
- исчерпание повышенного роста цен по отдельным непродовольственным товарам, который наблюдался в январе–августе.

При выполнении указанных предпосылок инфляция на конец 2021 г. в рамках базового варианта прогноза оценивается на уровне 5,8% г/г.

ПРОГНОЗ

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Прогнозируемые изменения цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2022–2024 гг., %

Показатели	2020	2021	2022	2023	2024
	факт	прогноз			
Газ – индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая население	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 5,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
- индексация оптовых цен для населения	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным газопроводам	июль 3,2%	июль 3,7%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
Электроэнергия – индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей, исключая население	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,8%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация тарифов для населения	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги – размеры индексации	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе – индексация тарифов	январь 3,5%	январь 3,7%	январь 4,3%	январь 4,5%	январь 4,0%
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе – индексация тарифов	январь 3,5%	январь 3,7%	январь 4,3%	январь 4,5%	январь 4,0%
Услуги в морских портах Российской Федерации – индексация ставок портовых сборов	январь 3,0%	январь 3,6%	январь 4,0%	январь 4,0%	январь 4,0%

ВЫВОДЫ.

Новые угрозы и вызовы безопасности страны в большинстве своем имеют пока метафизическую форму, то есть выходят за рамки практического опыта, в том числе угрозы пандемии коронавируса COVID-19, в отличие от реальных угроз, таких как военные угрозы, потеря суверенитета, отдельных территорий, физический ущерб населению и государству, которые достаточно изучены. Практически в настоящее время растет несоответствие форм и методов сложившейся ситуации реалиям формирующегося нового мирового порядка. Можно констатировать, что большинство угроз и вызовов будущего в стране фактически не осознаются и не стали еще «императивом повседневной действительности» [17] (*Senchagov, Gelvanovskiy, Gubin, Ivanov, Karavaeva, Kolpakova, Lev, Obukhov, Pavlov, Rogova, 2016*).

Уровень национальной экономической безопасности в конечном итоге определяется тем, насколько параметры, обозначенные в прогнозе социально-экономического развития, соответствуют задачам, стоящим перед экономикой. Конечной целью социально-экономического развития является постоянный рост потребления, расширение жизненных и культурных возможностей, улучшение здоровья

и уровня образования граждан, создание условий для их комфортного проживания и доступа к культурным ценностям.

В этих условиях первостепенное значение имеет выработка правильной экономической и, прежде всего, денежно-кредитной и бюджетной политики, максимальной приоритетности бюджетных параметров для решения социальных и экономических проблем. Следует отметить, что первоочередные задачи – это обеспечение динамизма развития и решение социально-экономических проблем, сбалансированность бюджета тоже крайне важная, но все же второстепенная задача.²⁶

ВЫВОДЫ.

Новые угрозы и вызовы безопасности страны в большинстве своем имеют пока метафизическую форму, то есть выходят за рамки практического опыта, в том числе угрозы пандемии коронавируса COVID-19, в отличие от реальных угроз, таких как военные угрозы, потеря суверенитета, отдельных территорий, физический ущерб населению и государству, которые достаточно изучены. Практически в настоящее время растет несоответствие форм и методов сложившейся ситуации реалиям формирующегося нового мирового порядка. Можно констатировать, что большинство угроз и вызовов будущего в стране фактически не осознаются и не стали еще «императивом повседневной действительности» [17] (*Senchagov, Gelvanovskiy, Gubin, Ivanov, Karavaeva, Kolpakova, Lev, Obukhov, Pavlov, Rogova, 2016*).

Уровень национальной экономической безопасности в конечном итоге определяется тем, насколько параметры, обозначенные в прогнозе социально-экономического развития, соответствуют задачам, стоящим перед экономикой. Конечной целью социально-экономического развития является постоянный рост потребления, расширение жизненных и культурных возможностей, улучшение здоровья и уровня образования граждан, создание условий для их комфортного проживания и доступа к культурным ценностям.

В этих условиях первостепенное значение имеет выработка правильной экономической и, прежде всего, денежно-кредитной и бюджетной политики, максимальной приоритетности бюджетных параметров для решения социальных и экономических проблем. Следует отметить, что первоочередные задачи – это обеспечение динамизма развития и решение социально-экономических проблем, сбалансированность бюджета тоже крайне важная, но все же второстепенная задача.²⁷

«О том, что для экономики страны значат удары Запада и ответы на них России, какой будет инфляция по итогам года и что было самым большим, «Фонтанке» объяснил Главный аналитик Института современного развития Никита Масленников.

— Утро понедельника началось с объявления о резком повышении ключевой ставки — сразу до 20%, и стало понятно, что ответные меры будут очень энергичными. Как этот шаг скажется на положении дел и зачем он нужен?

— Это мера ожидаемая. Вопрос был, на сколько именно повысят. Ситуация радикально изменилась, и, чтобы не допустить переноса во внутренние цены эффекта ослабления рубля и начать методично сдерживать инфляцию, риски которой существенно возросли, эта мера своевременная.

Для экономики это, конечно, не слишком здорово, по большому счету, для многих бизнесов и розничных заемщиков это заградительный уровень. Будем надеяться, что это не навсегда и это временная мера. Такое мы уже переживали в 2014 году, когда ставка была повышена до 17%, а затем смогли выровнять ситуацию. По этому же сценарию ЦБ действует и в этот раз.

— Экономические оппоненты руководства Центробанка критикуют его за этот шаг. Им кажется, в этой ситуации надо было, наоборот, смягчать кредитную политику для того, чтобы усилить российскую экономику и дать ей толчок к развитию.

— Это традиционная точка зрения, но это заблуждение. Сейчас стимулировать кредитную активность — это поддерживать неукротимый рост инфляции. Это нежелательно, потому как это расходование своих национальных резервов, а понятного эффекта с точки зрения экономического роста мы не увидим.

Сегодня есть другие механизмы, которые ЦБ уже ввел, и банки имеют возможность кредитовать, потому что у них есть серьезная возможность приобретать для своей деятельности средства на аукционах РЕПО. Что нужно еще было бы сделать ЦБ — урегулирование ситуации с льготными кредитными программами. У нас в подвешенном состоянии остается ипотека, кредитование малого и среднего бизнеса, и здесь у нас в ближайшее время, я надеюсь, последуют какие-то четкие и квалифицированные разъяснения.

— С сегодняшнего дня экспортеры обязаны продавать государству по установленному им курсу 80% своей валютной выручки. Как это скажется на тех, кто до сих пор активнее всех наполнял бюджет и помогал формировать резервы? Ведь сейчас они лишились, по сути, возможностей по кредитному финансированию своих инвестпрограмм, и как те же нефтяники теперь будут закупать импортное оборудование, не очень понятно.

²⁶ <https://1economic.ru/lib/111049>

²⁷ <https://1economic.ru/lib/111049>

— Это традиционная, классическая мера антикризисного характера. Она принималась в связи с тем, что рынку нужен дополнительный канал снабжения его валютной ликвидностью, особенно в свете санкций, которые приняты против Центрального банка и ограничений по использованию своих резервов.

Это решение компенсирует то, что ЦБ будет снижать активность на валютном рынке. Например, сегодня его там вообще не было, и это закономерный результат событий. Не очень понятно, сколько ЦБ тратил на валютные интервенции на прошлой неделе, но можно предположить, что это серьезные суммы. Если уповать только на один этот канал пополнения валютной ликвидности, на что, видимо, рассчитывали те, кто принимал санкции, то мы можем остаться без суверенных резервов.

Поэтому продажа 80% выручки — это определенная страховка, ведь теперь в больших объемах валюту на рынок будет продавать не только Центробанк, но и «Газпром», «Роснефть» и т. п. Да, это решение носит вынужденный характер, но оно необходимо.

— Центробанку теперь надо экономить валюту?

— В какой-то мере да. Ситуация неопределенная, сколько потребуется времени на доведение специальной операции на Украине до логического завершения, какие последствия будут в рамках политического регулирования, как изменится вообще состояние геополитики — никто не может сейчас дать ответ. Но в любом случае ЦБ лучше бы побережь резервы, он это и делает, нормальный шаг, могу его только приветствовать, но он, конечно, вынужденный и не сильно популярный.

Мы можем продержаться какое-то время — не будем говорить сколько — возможности у нас существуют для этого. Понятно, что темп экономического роста замедлится. Прогнозы ставим все на паузу, как это все будет происходить — непонятно. Естественно, экономическое развитие будет ниже всех прогнозов, которые были раньше, в т. ч. официальных оценок.

Ситуация с нефтянкой, она тоже довольно сильно подвешена. Никто не может исключить, что те, кто инициирует витки санкций, к этому не перейдут. Другое дело, что прямые санкции по российскому нефтяному экспорту и отключение по SWIFT — это переход через красную линию для мировой экономики в целом. Это серьезный шок не только для России, но и глобального характера, напоминающий ситуацию 2008–2009 года.

— А сможет ли Россия все же продавать свои углеводороды, если такие решения будут приняты на Западе?

— Вероятно, останется возможность торговать через третьи стороны. Проблема в том, что если банки отключены от SWIFT, то нет движения документов, подтверждающих платежи. И вы можете как угодно торговать и договариваться, но сделка может затягиваться на недели и месяцы, а никакой нормально мыслящий экспортер не будет продавать в никуда, если он не уверен в платеже. SWIFT — это уверенность в оплате контракта. Если ее нет — одни не поставляют, другие не платят.

Конечно, это красная линия, отделяющая развитие мировой экономики от вступления в предкризисный режим и до масштабной рецессии. Если Россию отключат от глобального рынка углеводородов, это означает резкий подъем цен на них и дополнительный разгон инфляции по всему миру, ужесточение денежно-кредитной политики, и дальше это все сказывается на экономической динамике всего мира.

— Как бы вы оценили запрет Центробанка нерезидентам продавать акции на Московской бирже? Это скорее помощь нашим компаниям и инвесторам или удар по Западу?

— Это ход вынужденный, но мы уже и для своих запретили все короткие продажи. Это логичное решение. Смысл — ограничить волатильность рыночных котировок, когда люди начинают активно сбрасывать активы.

В первую очередь это делают нерезиденты. Никто не мешает продать им актив, если они хотят, — это их собственность, но, извините, продавайте по правилам, по графику, не допуская массового обвала. Это стабилизирует динамику биржевых индексов. Мы до сих пор не отыграли провал 24 февраля, нам допускать еще большего падения нашего рынка крайне нежелательно.

— По кому санкции и все последние события ударили больше всего, кто пострадал больше всех?

— Преждевременно делать такие оценки. Самое яркое — это существенное ослабление рубля. Рубль — это психологическая вещь, его динамика влияет на самочувствие людей и бизнеса. Та динамика, которую мы наблюдали, спровоцировали и набеги людей на банкоматы, и спрос на валюту, и на депозитные вклады. Это самое острое проявление этих событий. Все остальное — во многом уже его последствия, и реальные, и психологические.

— Насколько неиллюзорным вам кажется шанс того, что в России запретят обращение валюты?

— Я не вижу в этом реального смысла. Того норматива, который введен по продаже валютной выручки, достаточно для обслуживания потребности в ней экономики, она есть. Многократно власти об этом заявляли, что не допустят ущемления прав граждан. Дополнительно провоцировать негативные настроения нет смысла, надо стабилизировать ситуацию с валютой, т. к. граждане ее все еще активно хотят покупать. С точки зрения реальной

необходимости в ней — непонятно, где мы теперь можем эту валюту потратить, поэтому надо лишь сбить ажиотажный спрос.

— Прямо во время нашего разговора пришло сообщение, что президент ввел прямой запрет на выплату российскими компаниями долгов своим иностранным кредиторам. Что скажете? Жестко? По кому сильнее ударит, по нам или по ним?

— Это нормальная защитная мера — ребята, а что вы хотите, вы поставили нас в такие условия. Не было бы ваших санкций, и проблемы с выплатами долгов бы не было. На нас оказывают давление — мы тоже отвечаем.

— Что во всей этой суматохе делать обычному жителю большого города? Куда бежать, что покупать, что продавать?

— Во-первых, набираться терпения, включать разум и не вестись на слухи. Больше спокойствия, внимательно ежедневно оценивать ситуацию, что делают власти, чем это может быть полезно или опасно для конкретного человека и его семьи, что можно делать со сбережениями и счетами. Впадать в раж немедленного потребления не стоит — это спровоцирует инфляцию и ударит уже по всем. Я понимаю, легко говорить, что надо включить голову, хотя на деле это непросто. Все равно делать это надо и напоминать тоже стоит.

— Бежать ли покупать валюту?

— Не стоит, вы не угонитесь за курсом, а проиграть можно много.

— Снимать ли деньги с рублевых счетов? Чтобы дома был запас наличности?

— После того как ставку подняли до 20%, банки будут повышать вклады, консенсус-прогноз аналитиков: по коротким, до года, вкладам будет ставка 18–20%, а по длинным — 10–15%. Может, стоит посмотреть и подождать, внимательно отнестись к этому.

— Ждет ли нас по итогам года двузначная инфляция? Как сильно вырастут цены?

— Я не уверен. Если вспомнить исторический опыт того же повышения ставки в 2014 году, то мы двузначную инфляцию остановили и потом приблизились к ключевой ставке ЦБ. Она будет высокой. Насколько — спрогнозировать сложно, но я не уверен, что она будет двузначной. Да, в отдельные локальные промежутки времени может быть 10–12% или даже выше, а по году я бы скорее ориентировался на уровне текущих значений, где-то 7–9%, ближе к 9%. Но это пока, а дальше уровень неопределенности очень высок²⁸. Денис Лебедев, «Фонтанка.ру»

4.2. Анализ социально-экономического положения региона объекта оценки

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2021 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{29,30}		
декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года	132,5	x
январь-декабрь 2021 года в % к январю-декабрю 2020 года	136,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	73191724,8	145,5 ³¹
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	1831846,1	164,4 ³
обрабатывающие производства	9635409,7	162,1 ³
обеспечение электрической энергией,	873503,7	112,2 ³

²⁸ <https://www.fontanka.ru/2022/02/28/70477166/>

²⁹ 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 видам экономической деятельности 2018 базового года.

³⁰ Оперативные данные.

³¹ Темп роста в фактических ценах.

газом и паром; кондиционирование воздуха		
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	185838,1	139,2 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	866,7	51,2
молоко, тонн	6286,2	60,2
яйца, тыс. штук	762,4	87,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года	100,85	x
декабрь 2021 года в % к декабрю 2020 года	107,06	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников за ноябрь 2021 года, рублей ²	104877,2	109,9
ноябрь 2021 года в % к октябрю 2021 года	101,5	x
за январь-ноябрь 2021 года	105493,5	109,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2021 года, рублей ²	129659,8	112,1
ноябрь 2021 года в % к октябрю 2021 года	101,6	x
за январь-ноябрь 2021 года	129489,6	111,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2021 года, рублей	6303,68	102,61 ³²
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2021 года, человек	36 521	99,3 ¹
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2021 года, в процентах	0,5	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров ²	7090,1	122,6
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за декабрь 2021 года, миллионов пассажиро-километров ³³	358,4	113,7
декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года	111,9	x
январь-декабрь 2021 года	4045,9	111,5
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2022 года, тысяч рублей	8129	18,7 ¹
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		
за январь-декабрь 2021 года	6094971,7	110,3 ³
за декабрь 2021 года	700521,5	109,7 ^{1,3}
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
за январь-декабрь 2021 года	37908533,8	105,7 ³
за декабрь 2021 года	3995670,5	91,2 ^{1,3}
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2022 года ²		
миллионов рублей	578451,6	120,8 ^{1,3}

³² К предыдущему месяцу.

³³ Оперативные данные.

³ В сопоставимых ценах.

уровень запасов, дней торговли	30	93,8 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей ²	375636,0	140,6 ³
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ²		
за январь-декабрь 2021 года	2233967,1	136,2 ³
за декабрь 2021 года	207498,0	137,8 ^{1,3}
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	1358039,1	116,5 ³

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ³⁴	7807,3	156,8
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
культурные сооружения, единиц	9	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом		
площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	25779	539,0
количество, единиц	3	300,0
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	16	123,1
театры, мест	248	-
дошкольные образовательные организации, мест	6161	115,0
общеобразовательные организации, ученических мест	15900	244,8
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	2150	97,7
больничные организации, коек	283	46,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2021 года, миллионов рублей в фактических ценах	6159842,4	212,5
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2021 года, миллионов рублей		
дебиторская	28116413,7	102,2 ³⁵
кредиторская	28634818,7	103,9 ²
в том числе просроченная	1066354,9	97,3 ²
из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	969084,3	115,7 ²
в том числе просроченная	4266,6	103,2 ²

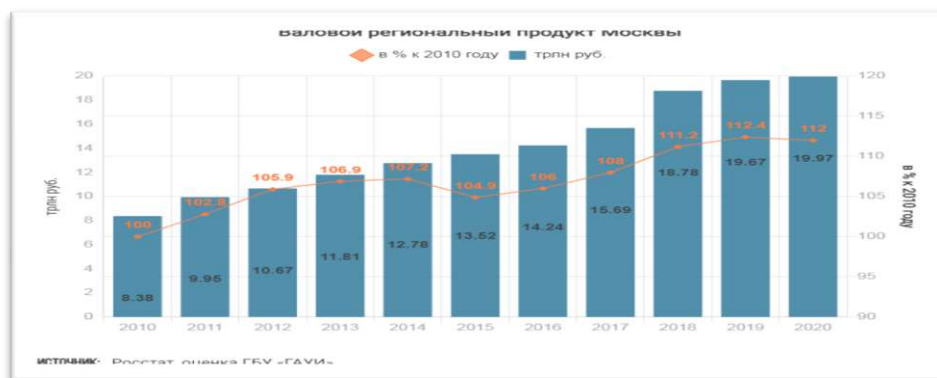
³⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁵ К предыдущему месяцу.

МОСКВА – ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ ЭКОНОМИК МИРА

Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы – основной показатель, характеризующий развитие и размеры экономики города. За последние 10 лет он вырос в сопоставимых ценах на 12% и составил почти 20 трлн руб. Это составляет около 1,5 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,5 раза превышает среднероссийский уровень.

Экономика Москвы — крупнейшая среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП: на долю столицы приходится пятая часть суммарного ВРП страны.



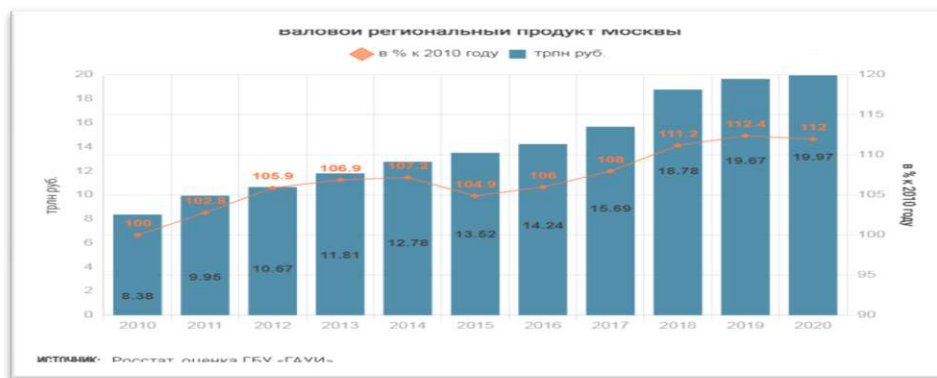
В международном сравнении по объёму ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва является одной из крупнейших городских экономик мира - входит в топ-5 мировых мегаполисов по этому показателю. Объем ВВП (по ППС) Москвы в 2020 году составил 1044 млрд долларов США больше, чем у Шанхая, Парижа или Стамбула. В Москве расположены головные офисы большинства ведущих российских компаний, а также представительства многих крупных зарубежных организаций, действующих в России. В российской столице широко представлены различные средства информации, здесь располагаются дипломатические и торговые представительства, органы государственной власти Российской Федерации и представительства международных организаций.

Население столицы насчитывает более 12 млн человек, а с учетом московской агломерации – около 20. Объем потребительских расходов в столице в 2020 году составил 172,5 млрд долл. США. По данному показателю Москва занимает 3 место среди городов Европы и входит в двадчатку крупнейших потребительских рынков в мире.³⁶

МОСКВА – ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ ЭКОНОМИК МИРА

Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы – основной показатель, характеризующий развитие и размеры экономики города. За последние 10 лет он вырос в сопоставимых ценах на 12% и составил почти 20 трлн руб. Это составляет около 1,5 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,5 раза превышает среднероссийский уровень.

Экономика Москвы — крупнейшая среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП: на долю столицы приходится пятая часть суммарного ВРП страны.



³⁶ <https://investmoscow.ru/about-moscow/moscow-in-numbers>

В международном сравнении по объему ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва является одной из крупнейших городских экономик мира - входит в топ-5 мировых мегаполисов по этому показателю. Объем ВВП (по ППС) Москвы в 2020 году составил 1044 млрд долларов США больше, чем у Шанхая, Парижа или Стамбула. В Москве расположены головные офисы большинства ведущих российских компаний, а также представительства многих крупных зарубежных организаций, действующих в России. В российской столице широко представлены различные средства информации, здесь располагаются дипломатические и торговые представительства, органы государственной власти Российской Федерации и представительства международных организаций.

Население столицы насчитывает более 12 млн человек, а с учетом московской агломерации – около 20. Объем потребительских расходов в столице в 2020 году составил 172,5 млрд долл. США. По данному показателю Москва занимает 3 место среди городов Европы и входит в двадцатку крупнейших потребительских рынков в мире.³⁷

4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 1-го полугодия 2021 года

Столичные квартиры подорожали почти на 10%

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Июн 21	Май 21	Дек 20
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	227 369	+2,7%	+9,6%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 129	+4,8%	+12,0%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 582	+4,9%	+12,3%

В I полугодии 2021 г. продолжался рост цен, стартовавший в прошлом году на фоне рекордного падения ставок по ипотечным кредитам и депозитам. При этом структура роста в начале полугодия и в конце была разной: сначала дорожало дешевое жилье, потом дорогое, в результате цены на все выросли примерно одинаково.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за первые шесть месяцев 2021 г. квадратный метр вторичного жилья в Москве подорожал на 9,6% до 227 370 руб. в среднем. Так как рубль немного укрепился с начала года, долларové цены на столичные квартиры за тот же период увеличились на 12% до \$3 130 за кв. м.

Смотрите также: Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам 1-го полугодия 2021 года

Почти все сегменты рынка прибавили плюс-минус 10%, но рост не был равномерным. В I квартале 2021 г., как и практически весь 2020 г., в основном дорожала бюджетная недвижимость, а дорогая если и прибавляла в цене, то медленно. Во II квартале лидеры и аутсайдеры поменялись местами: темпы роста цен на дешевое жилье снизились, зато дорогое начало наверстывать отставание от рынка - так всегда бывает после бурного роста цен. Как следствие, по итогам полугодия рост цен во всех сегментах оказался сопоставимым.

Хотя разница в темпах роста цен между сегментами небольшая, середина рынка – квартиры в современных панельных домах и кирпичных пятиэтажках – прибавила все же немного больше, чем рынок в среднем. Самый дешевый сегмент – панельные пятиэтажки - подорожали чуть меньше рынка, так как основной рост цен в этом сегменте произошел в 2020 г. Современный монолит-кирпич, отстававший от других сегментов в 2020 г. и в начале 2021 г., за последние месяцы сумел нагнать рынок.

³⁷ <https://investmoscow.ru/about-moscow/moscow-in-numbers>

В разрезе комнатности больше всего подорожали многокомнатные квартиры – как и современный монолит-кирпич, они были аутсайдерами рынка в прошлом году.

Что касается динамики цен по географии, то по итогам полугодия она оказалась смешанной, что неудивительно, учитывая смену лидеров и аутсайдеров в течение полугодия. Самый дорогой столичный округ – Центральный - хоть и наверстал часть отставания, образовавшего еще в прошлом году, все равно расположился на последнем месте рейтинга. А в топ попали как престижные западные округа, так и демократичный Северо-Восточный округ.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июн 21	Дек 20
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		199 390	+9,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		202 531	+9,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		214 313	+10,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		229 437	+12,8%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		243 649	+10,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		234 325	+9,6%
Все панельные и блочные дома		205 411	+9,9%
Все монолитные и кирпичные дома		235 804	+10,8%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июн 21	Дек 20
Однокомнатные квартиры		230 055	+9,5%
Двухкомнатные квартиры		224 983	+9,4%
Трехкомнатные квартиры		216 609	+9,1%
Многокомнатные квартиры		231 631	+11,8%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июн 21	Дек 20
Центральный округ		358 974	+7,9%
Юго-Западный округ		258 606	+11,1%
Западный округ		250 555	+11,0%
Северо-Западный округ		239 259	+14,1%

Северный округ	222 475	+8,9%
Северо-Восточный округ	206 559	+13,2%
Восточный округ	205 263	+9,0%
Южный округ	205 098	+9,3%
Юго-Восточный округ	191 668	+9,0%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)			РУБ	USD	EUR	Июн 21	Дек 20
Индекс стоимости "дорогого" жилья	20% самых дорогих квартир		126	326			+0,8%
Индекс стоимости "дешевого" жилья	20% самых дешевых квартир		168 676				+10,8%
Индекс отношения стоимости "дорогого" к "дешевому"		расслоения	1,93				-9,0%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)			Июн 21	Май 21
Индекс ценового ожидания	Темп изменения цен на жилье		+1,8 %/мес.	+0,3%
Индекс доходности жилья	Сравнение жилья с банковским депозитом		5,6 б.деп.	+0,2 б.д.

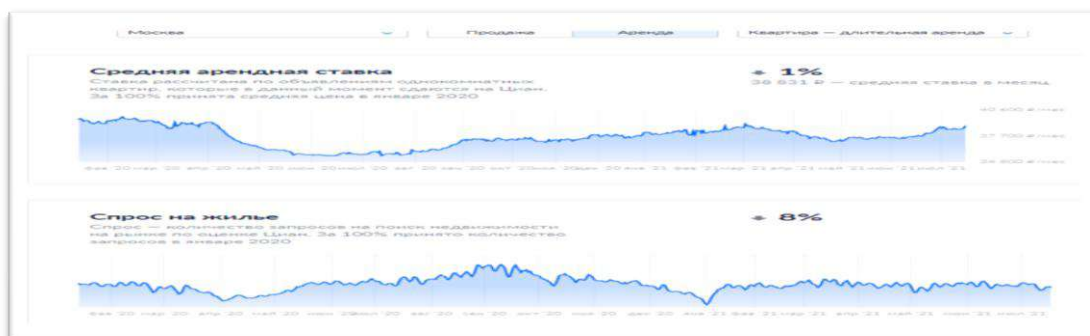
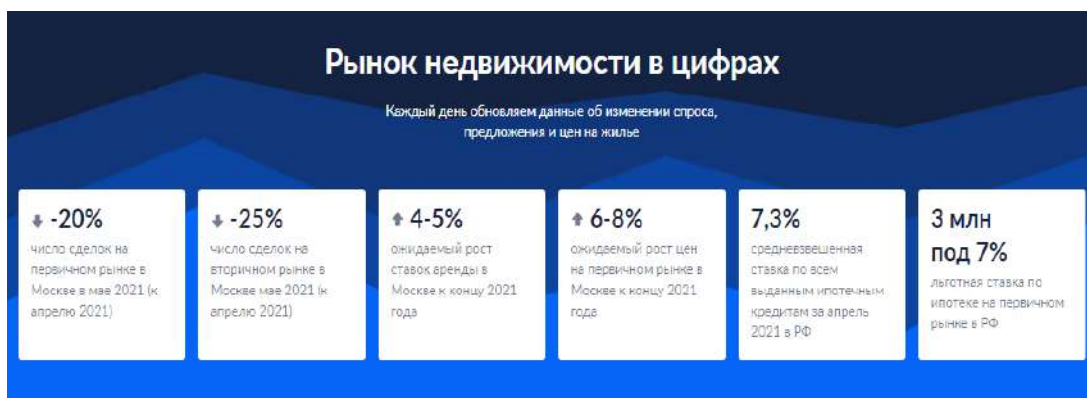
- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. Подробнее об индексах >>

Рейтинги округов и районов г. Москвы в июне 2021 года

В I полугодии 2021 г. спрос и цены на вторичном рынке жилья «старой» Москвы поддерживали те же факторы, которые привели к ажиотажу в 2020-м. А именно дешевая ипотека и низкие ставки по вкладам, обеспечившие переток части средств с банковских вкладов в недвижимость. Ужесточение денежно-кредитной политики Центробанка в последние месяцы пока также на руку рынку - покупатели пытаются успеть взять все еще дешевую ипотеку. Однако стагнация становится все более вероятной, так как ипотека дорожает, а банки поднимают процентные ставки по вкладам. Причем рост ставок – как кредитных, так и по депозитам – только начинается: из-за увеличения инфляции (6,2% в середине июня при целевом уровне 4%) ЦБ взял курс на дальнейшее закручивание гаек. Об этом прямо заявила председатель ЦБ Эльвира Набиуллина. А значит, ждем увеличения ключевой ставки на следующем заседании совета директоров Банка России, а затем – нового раунда повышения ставок в экономике. Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/>³⁸

³⁸ <https://www.irn.ru/index/>

Ключевые показатели рынка недвижимости Москвы по данным ЦИАН ³⁹



Срок экспозиции московских вторичных квартир сократился в 2020 году на фоне высокого спроса на жилье. По данным риелторской компании «Инком-Недвижимость», в декабре он достигал 48 дней — самый низкий результат за все время наблюдений с 2012 года. Некоторые московские квартиры находили покупателей за считанные дни, а иногда и часы. Вместе с риелторами рассказываем, какие квартиры пользовались наибольшей популярностью, а какие сложно было продать, несмотря на общий ажиотаж на рынке жилья. Высокий спрос в 2020 году с московского рынка новостроек переместился и на вторичный рынок. Низкие ставки по кредитам и депозитам, а также валютные колебания стимулировали россиян активнее покупать жилье. В результате срок экспозиции квартир достиг минимальных значений — некоторые лоты уходили за пару дней. Хотя в разгар пандемии, когда были невозможны показы и не работали госучреждения, этот показатель, наоборот, достигал максимальных значений. Срок экспозиции — это период начиная с даты выхода квартиры на рынок до момента ее продажи. Например, проданные в январе 2020 года квартиры находили своего покупателя в среднем за 65 дней. «Некоторые объекты, выставленные до апреля, когда начался период самоизоляции, имели удлинённый срок экспозиции, поскольку были сложности с просмотрами и встречами. Весной, в основном, завершались сделки, вышедшие на финальный этап, и летом мы получали срок экспозиции в среднем 120 дней. Это

³⁹ <https://www.cian.ru/analitika-nedvizhimosti-online/?dealType=rent®ion=msk&category=flatRent>

много — обычный срок экспозиции около 90 дней», — вспоминает главный аналитик ГК «Миэль» Екатерина Бережнова.

Во второй половине 2020 года средний срок экспозиции на московской вторичке начал сокращаться по мере возраставшей активности покупателей. Осенью же, когда наступил ажиотаж, объекты, выставленные по разумной цене, продавались за считанные дни. «В декабре срок экспозиции уменьшился до 48 дней, это минимальный результат за время систематических наблюдений наших аналитиков с ноября 2012 года», — отметил директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Михаил Куликов. Пик роста спроса пришелся на осень, затем активность покупателей стала спадать. По статистике «Инкома», в нынешнем январе количество авансов, полученных за покупку вторичного жилья, уменьшилось на 35% по отношению к январю 2020-го и в два раза — к декабрю. Эти изменения отразились и на среднем сроке экспозиции, который начал расти.

О сокращении сроков экспозиции в 2020 году говорят и аналитики компании Est-a-Tet. По их расчетам, если в начале года квартиры на вторичном рынке продавались за месяц, то в конце года — за неделю-две. «Если говорить о постковидном периоде, то в это время рынок превратился в гонку за недвижимостью. По некоторым лотам срок экспозиции сокращался до пяти — семи дней, а некоторые объекты уходили за пару часов, потому что рост цен опережал рынок, а фактический объем предложения сокращался», — отметила директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. По ее словам, сейчас, в феврале, на рынке вторичного жилья такой активности нет, что объяснимо и по большей части связано с сезонностью.

Средние сроки экспозиции вторичных квартир в Москве зимой 2021 года сопоставимы со средними значениями прошлых лет (Фото: Elena N Ivanova/shutterstock) Что уходило быстрее всего

Определяющим фактором сроков продажи жилья стала адекватная рыночная цена, отсутствие юридических проблем и обременений и хорошая ликвидность. По данным «Миэль», самым востребованным товаром на вторичном рынке были наиболее доступные объекты — это одно- и двухкомнатные квартиры в старых границах Москвы стоимостью 8–10 млн руб. Именно среди таких лотов быстрее всего образовался дефицит.

Наибольшей популярностью пользуются квартиры с хорошей локацией, в новых домах (кирпич, монолит), расположенные на средних этажах (4–15), рассказала Юлия Дымова из Est-a-Tet. «Учитывая невысокие ставки по ипотеке, которые являются сегодня движущей силой рынка недвижимости, такие объекты пользуются наибольшим спросом и продаются первыми. Но лидируют реновационные квартиры первой и второй очереди», — отметила эксперт.

Потенциальных покупателей всегда привлекают квартиры по незавышенной цене и с высокими качественными характеристиками — отличным состоянием дома и подъезда, свежим ремонтом, красивым видом из окна, с парковкой рядом с домом, добавил Михаил Куликов из «Инком-Недвижимости». «В периоды, когда спрос на рынке недвижимости находится на пике, такие лоты уходят из экспозиции порой за неделю», — добавил он.

Скидки

Сейчас вход на рынок вторичной недвижимости начинается от 7 млн руб. — по такой цене можно купить среднестатистическую квартиру в нетоповой локации. Собственники готовы идти на небольшой торг. Его размер зависит от класса объекта. Например, в стандарт-классе торг возможен в пределах 100–150 тыс. руб., уточнила Юлия Дымова. Что продается с трудом

Сложнее всего продать переоцененные квартиры — когда цена не соответствует качеству. Это одна из основных причин, по которой недвижимость может экспонироваться на рынке месяцами, а иногда и годами. По подсчетам «Инком-Недвижимости», в сегментах бизнес и элитном 95% объектов экспонируются по завышенным ценам. В категории двух- и трехкомнатных квартир масс-маркета доля такого предложения составляет 70%. Самый низкий процент лотов с завышенной ценой среди однушек и наиболее бюджетных двушек — 50%.

«Если продавец твердо решил продать (есть планы на деньги от продажи), но цену завысил, то примерно через три месяца, если покупатели отказываются именно из-за цены, он будет готов на скидку. Есть

продавцы, готовые продать только за определенную цену. Им срочно не нужны деньги, у них нет на эту сумму планов», — пояснила главный аналитик ГК «Миэль».

Тормозить процесс продажи могут юридические аспекты, отмечает Юлия Дымова. Это изъяны в документах, несогласованные планировки, продажа по доверенности или квартиры, которые имели большое число собственников.

Продаже могут препятствовать характеристики квартиры — слишком маленькая кухня, совместный санузел, первый этаж и высокие коммунальные платежи. Дольше продаются многокомнатные квартиры и комнаты. К примеру, многокомнатные лоты (три комнаты и более) традиционно меньше востребованы у покупателей, чем однушки и двушки. По подсчетам аналитиков «Инкома», если средний срок экспозиции на вторичном рынке Старой Москвы сейчас равен 59 дням, то в сегменте многокомнатных квартир он вдвое больше — около четырех месяцев.⁴⁰

Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки – офисная недвижимость г. Москвы

- Рост ставок в пределах ТТК составил 7% с начала пандемии - 37 600 руб./кв. м/год, за ТТК рост составил 14% - 20 900 руб./кв. м/год;

- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А Прайм выросла с начала пандемии на 8% и составила на конец 2020 года 46 500 руб./кв. м/год;

- По итогам 2020 года на рынке гибких офисных пространств было открыто 22 площадки общей площадью 45 000 кв. м, 5 площадок были закрыты (чуть более 20 000 кв. м).

CBRE, ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости, проанализировала рынок офисной недвижимости Москвы в 2020 году и сделала прогноз развития рынка в 2021 году.

Уровень вакансий вырос, но незначительно. По итогам 2020 года в эксплуатацию было введено 224 400 кв. м, что на 42% ниже показателя за 2019 год (388 100 кв. м), однако превосходит объем нового строительства за 2018 год почти на 70% (132 700 кв. м). 58% нового ввода пришлось на сегмент класса А:

- Единственный объект, введенный в эксплуатацию в Центральном деловом районе (ЦДР) – БЦ Смоленский Пассаж Фаза II;

- Два объекта в Ленинградском субрынке – ВТБ Арена Парк (стр. 8) и Алкон II;

- Один из самых крупных проектов за последние годы – Neva Towers в Москва-Сити. Учитывая перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда крупных объектов, в 2021 году объем нового офисного строительства может превысить 1 млн кв. м. Это станет рекордным показателем ввода за последние 7 лет.

Крупнейшие офисные здания, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2021 году

Источник: CBRE, IV кв. 2020 г.

Вынужденный массовый переход на удаленный формат работы привели к высвобождению некоторых площадей. Доля свободных площадей на рынке офисной недвижимости по итогам 2020 года составила 11%, что почти на 2 п. п. выше значения на конец 2019 года (9,1%). В том числе, на конец 2020 года, для аренды высвободилось порядка 106 000 кв. м. Данный объем включает предложения субаренды и переуступки прав аренды или замены арендатора. Стоит отметить, что подобное предложения было доступно и до пандемии, однако, объем был в два раза меньше. В среднесрочной перспективе мы не ожидаем значительного роста доли свободных площадей.

Спрос сократился на 30%

⁴⁰ <https://realty.rbc.ru/news/601bba1d9a7947febea53431>

Стоит отметить, что по сравнению с 2019, спрос в 2020 году сократился на 30%, превысив 1,2 млн кв. м, но этот показатель не столь драматичен, как этого можно было бы ожидать в сложившихся условиях. В IV квартале 2020 года объем новых сделок увеличился до уровня I квартала, когда было арендовано и приобретено порядка 350 тыс. кв. м офисных площадей.

Чистое поглощение в последнем квартале года вышло в положительную зону, однако из-за низкой транзакционной активности и высвобождения части площадей во II и III кварталах по итогам 2020 года этот показатель остался отрицательным (- 97 200 кв. м).

Объем сделок по продлению и пересмотру условий договора, который ежегодно снижался на протяжении последних 4 лет, по результатам 2020 года увеличился на 8% и составил 234 600 кв. м.

Наибольший объем новых сделок формировали компании финансового сектора и ИТ и телеком индустрии. Также, более устойчивыми в условиях кризиса были представители отрасли транспорта и логистики (объем арендованных и приобретенных ими помещений увеличился на 125% в годовом сопоставлении), сырьевого и энергетического сектора (на 54%), а также сектора медицины, фармацевтики и химии (на 29%).

По нашим прогнозам, с учётом снижения влияния на деловую активность сдерживающих эпидемиологических факторов и умеренные темпы восстановления экономики, объем новых сделок в 2021 году будет на уровне 1,2-1,3 млн кв. м.

Ставки аренды остались на прежнем уровне

По итогам 2020 года уровень средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды продемонстрировал небольшой рост, прежде всего, за счет динамичного начала года, высвобождения более дорогих офисных площадей с начала пандемии, а также отчасти за счёт увеличения курса доллара к рублю. В 2021 году мы не ожидаем значительного изменения диапазонов ставок аренды.

Коммерческие условия в силу масштабов рынка офисной недвижимости Москвы значительно отличаются в зависимости от субрынка и класса объекта:

- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А Прайм на конец года составила 46 500 руб./кв. м/год (на 11% выше значения на конец 2019 года и на 8% выше с начала пандемии);

- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на помещения класса А (без учета класса А Прайм) продемонстрировали рост как в пределах ТТК (на 7% выше с начала пандемии), так и за пределами ТТК (на 14% выше с начала пандемии) и составили 37 600 руб./кв. м/год и 20 900 руб./кв. м/год соответственно;

- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на помещения класса В, напротив, показали небольшое снижение как в центре, так и в периферийной зоне.

Ставка аренды в пределах ТТК в данном сегменте составила 20 000 руб./кв. м/год (на 4% ниже с начала пандемии) и 12 400 руб./кв. м/год за пределами ТТК (на 2% ниже с начала пандемии).

МОСКВА-СИТИ

В 2020 году в Москва-Сити была введена в эксплуатацию офисная часть МФК Neva Towers арендуемой площадью 60 283 кв. м. Объем качественного офисного предложения в данном субрынке за счет этого увеличился до 1,2 млн кв. м.

По итогам 2020 года объем новых сделок составил 86 500 кв. м, что на 20% ниже значения за 2019 год и на 11% ниже среднегодового показателя за последние 10 лет. Доля свободных офисных площадей в I-III кварталах года сохранялась на уровне 9,4% – 9,7%, и только в IV квартале ввод новых офисных площадей повлиял на рост этого показателя до 12,3%. С учетом того, что в 2021 году в Москва-Сити не ожидается прирост качественного офисного предложения, а спрос сохранится на уровне 2020 года, по нашим прогнозам, доля свободных офисных площадей сократится приблизительно до 9%.

Уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на офисные помещения в Москва-Сити в 2020 году увеличился и на конец года составляет 34 200 - 39 100 руб./кв. м/год.

ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

По итогам 2020 года общий объем предложения гибких офисных пространств составляет 245 800 кв. м. Всего было открыто 22 площадки общей площадью 45 000 кв. м, 5 площадок были закрыты (чуть более 20 000 кв. м). В 2020 году было зарегистрировано 9 сделок в сегменте гибких офисных пространств, превышающих 1 000 кв. м, общим объемом 25 600 кв. м.

Несмотря на высокую активность, результаты 2020 года оказались слабее 2019 года, когда объем сделок площадью более 1 000 кв. м составил 31 000 кв. м (9 транзакций). В течение 2020 года средняя ставка аренды за нефиксированное рабочее место сохранялась на уровне 15 000 руб.

Ставка за фиксированное рабочее место увеличилась с 21 500 руб. в начале года до 25 000 руб. в конце. Ставки аренды за рабочее место в сервисном офисе находятся в среднем диапазоне 20 000–40 000 руб. Максимальные ставки аренды за рабочие места в сервисных офисах запрашиваются за площадки, расположенные в Центральном деловом районе, Москва-Сити и Ленинградском субрынке: средняя стоимость рабочего места составляет 30 000–45 000 руб. В 2020 году темп роста открытия новых гибких пространств замедлился относительно 2018–2019 годов. Он составил лишь 13%, в предыдущие два года темпы роста составляли 43% и 39% соответственно.

Несмотря на замедление открытия новых пространств, в 2021 году, при условии положительного развития экономической ситуации и сокращения рисков вследствие массовой вакцинации, объем рынка гибких офисных пространств увеличится вдвое.

На 2021 год к открытию анонсировано 39 гибких пространств объемом более 188 000 кв. м, из них треть приходится на build-to-suit площадки (строительство офиса под клиента). Стоит отметить, что площадки под клиента не имеют определенных сроков запуска, а при отсутствии спроса могут и не реализоваться.

10 крупнейших операторов открытых гибких офисных пространств формируют 65% рынка: Лидер по объему открытых площадок является SOK (10,5%), далее следует IWG (бренд Regus) с долей 9,8%. Другие крупные игроки: Мой кабинет (9,4%), WeWork (7,2%), Ключ (5,8%), Workki (5,7%), Meeting Point (5,7%), Business Club (4,8%), Grow up (3,3%), Deworkasy (3,2%). 60% от анонсированного к открытию объема в 2021 году приходится на 2 операторов, это Ключ (37%) и Space 1 (23%). Оператор Ключ заявил к открытию 6 гибких пространств, среди которых самым крупным является Ключ Вернадского на 1 500 человек.

По количеству открытий новых площадок лидирует Space 1, ожидается выход 11 новых точек (среди них Space1 Balchug, Aerodom, Царская площадь, Тверской бульвар, Меркурий Сити, Фабрика Станиславского).⁴¹

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield подготовили обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам прошедшего 2020 года и представили предварительный прогноз дальнейшего развития рынка.

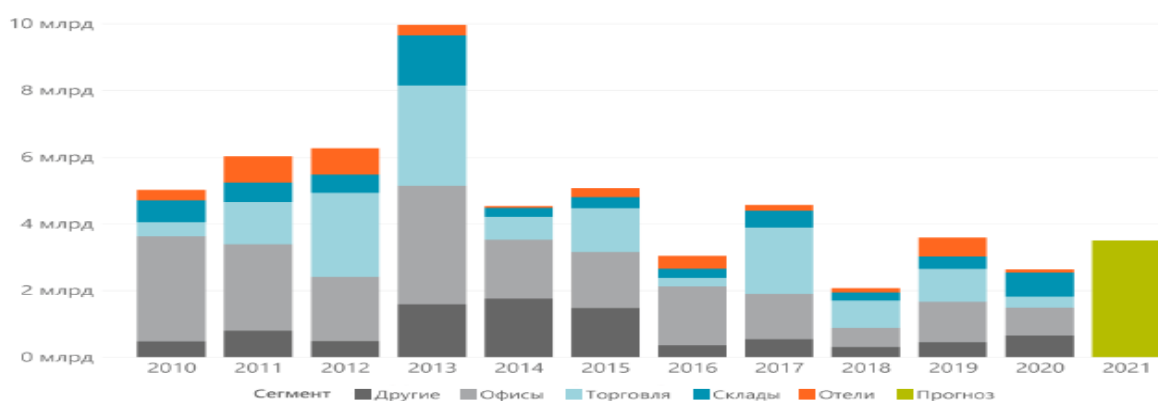
Инвестиции в коммерческую недвижимость

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд евро.

Объем инвестиций в российскую недвижимость в 2020 году снизился на 22% по сравнению с 2019 годом. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в 2020 году 2,7 млрд евро. Аналитики прогнозируют объем инвестиционного рынка России в 2021 году на уровне 3,5 млрд евро.

⁴¹ <https://vc.ru/u/679236-cbre/204530-rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-v-2020-godu>

Объем инвестиций по сегментам недвижимости, млрд евро



Рынок офисной недвижимости

В течение прошедшего года произошёл заметный, но не критичный рост вакансии площадей до 12,1% (+3,3 п.п. по сравнению с 2019 г.). В 2021 году показатель незначительно скорректируется вниз. К концу 2020 года строительная активность восстановилась, и объем нового строительства оказался выше пессимистических прогнозов середины года. В 2021 году показатель останется на том же уровне.

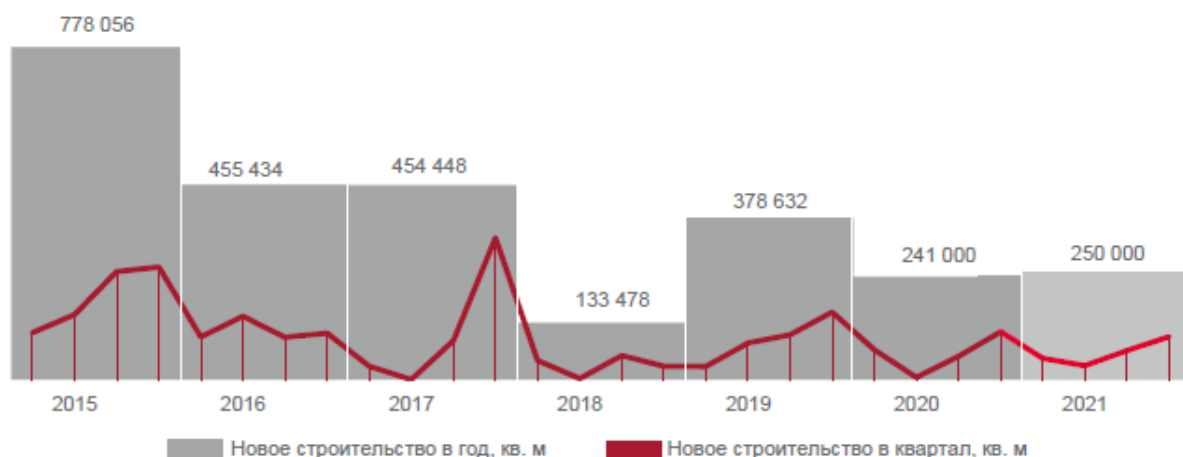
Объем сделок с недвижимостью в 2020 г. оказался меньше показателя 2019 г. на 25%. В 2021 году ожидается восстановление спроса на офисы, однако индикатор не достигнет уровня предыдущих лет. При этом предложение субаренды офисных площадей продолжает увеличиваться. На конец 2020 года уровень субаренды составляет 3,8% от общей офисной вакансии.

По предварительным данным объём нового строительства в Москве офисных площадей класса А, В+ и В- в 2020 году составил 241 000 кв. м. Количество свободных площадей на конец прошедшего года – около 2,2 млн кв. м (12,1%). Общее количество арендованных и купленных площадей на столичном офисном рынке составило около 1,54 млн кв. м.

Критического снижения офисных индикаторов не произошло. Изменения коснулись структуры предложения, расстановки сил в сегменте и предпочтений потенциальных арендаторов. 2021 год продолжит этап трансформаций, при этом показатели останутся на уровне, сравнимом с 2020.

Расположение офиса по-прежнему важно, но фокус смещается с географии на наличие комфортной городской среды. Прошедший год привнес существенное изменение в жизнь офисных сотрудников – у них появилась новая опция работы из дома или другого комфортного места (коворкинг и т.п.). Теперь для работников важно скорее не географическое расположение офиса, а локация с точки зрения сопутствующей инфраструктуры. Все чаще девелоперы заявляют о планируемых к строительству объектах премиального качества, расположенных за границами ТТК Москвы. Однако успехом у потенциальных арендаторов будут пользоваться лишь те из них, где, несмотря на территориальную удаленность, сотрудники почувствуют ту же атмосферу и смогут получить те же сервисы, что и в центре мегаполиса. Таким образом, центр города продолжит привлекать арендаторов офисов своей атмосферой и широким спектром объектов инфраструктуры, а те бизнес-кластеры, которые смогут воссоздать это ощущение, смогут расширить свой пул арендаторов.

Новое офисное строительство, класс А, В+ и В- (кв. м)

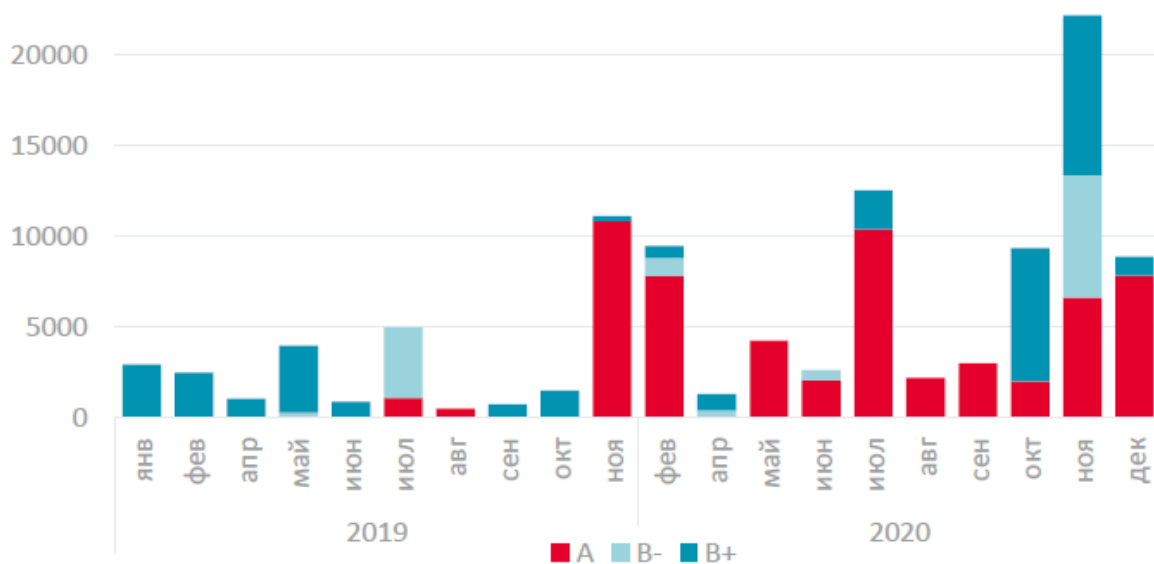


Несмотря на то, что 2020 год был экстраординарным и строительные работы были на некоторое время заморожены, показатель нового строительства близок к докризисному уровню и превышает пессимистичный прогноз середины года на 24%. В новом строительстве 2020 года преобладают офисные площади класса А – они составляют 79% от годового значения. Новые объекты расположены в традиционно наиболее востребованных районах столицы – Москва-Сити (МФК Нева Тауэрс), Ленинградский коридор (ВТБ Арена парк) и Центр (Смоленский Пассаж II). В 2021 г. показатель останется на уровне текущего года.

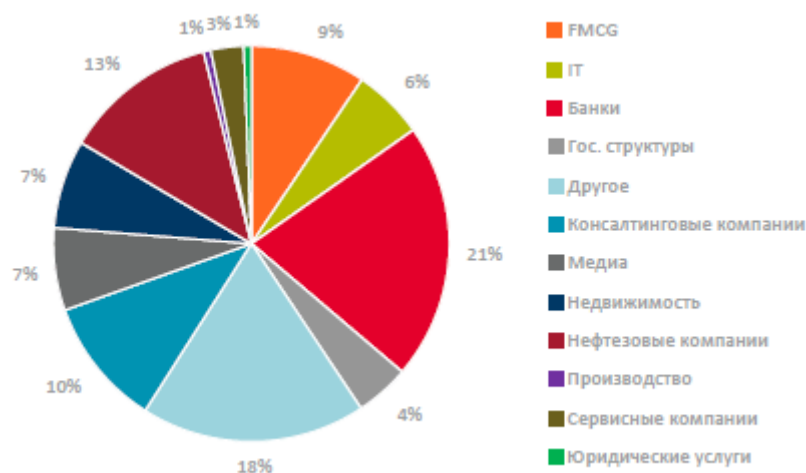
Объем нового строительства в 2021 году составит по прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield около 250 000 кв. м.

Структура предложения на офисном рынке изменилась. В 2020 году на рынок вышло 76 000 кв. м субаренды, что превышает показатель 2019 года в 1,5 раза. Общее предложение субаренды на конец года составило 84 000 кв. м или 3,8% от общего вакантного предложения.

Предложение субаренды офисных площадей по дате появления, кв.м



Вакансии субаренды, вышедшие на рынок в 2020 г. в разбивке по секторам



Предложение субаренды увеличилось почти вдвое за последние 3 месяца 2020 года. Так, на конец III квартала показатель составлял 44 000 кв. м, а на конец года – уже 84 000 кв. м. Наибольшую активность в роли арендодателей в текущем году показывали банковские структуры, консалтинговые организации и компании нефтегазового сектора.

Рынок торговой недвижимости

Новое строительство торговых площадей (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади) в Москве в 2020 году составило около 232 000 кв. м. В 2021 году объём нового строительства объектов такого формата в Москве ожидается в объёме 200 000 кв. м.

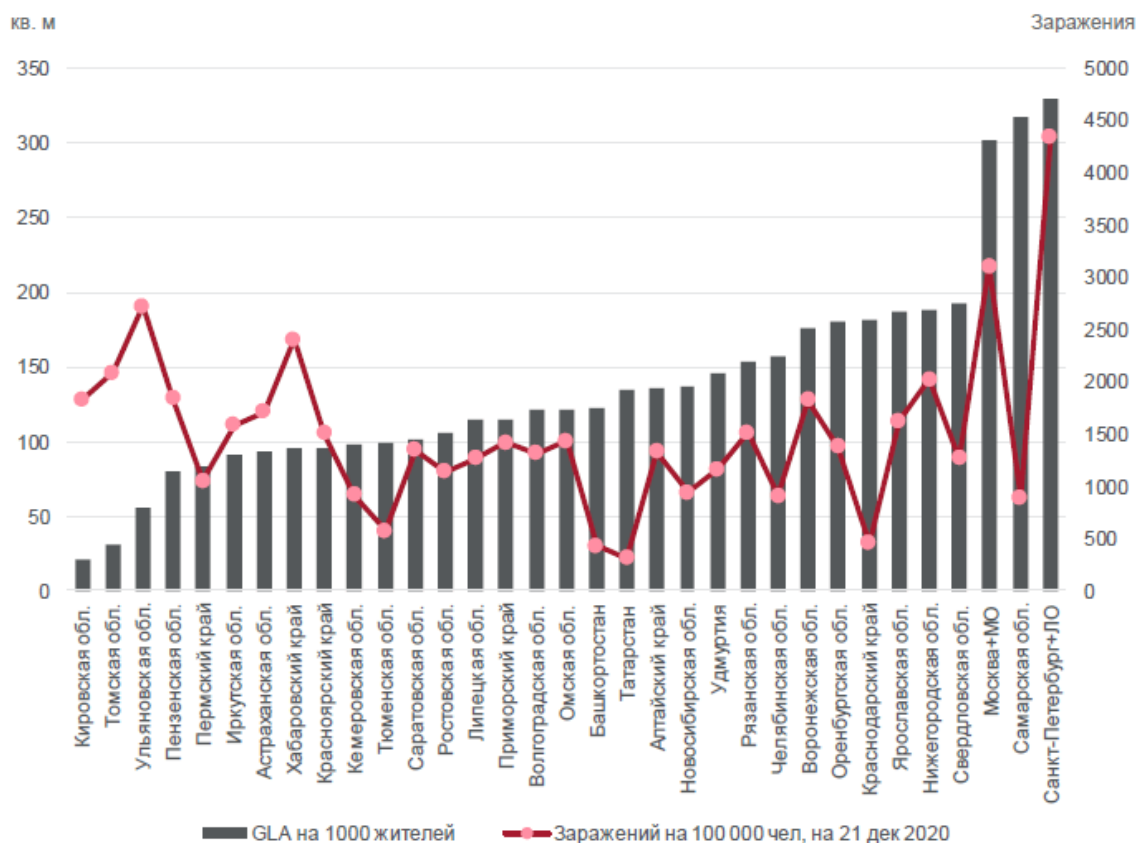
Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п.п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансии торговых площадей вероятно придется на начало 2021 года.

Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-75% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию. Аналитики ожидают начало восстановления рынка торговой недвижимости в середине 2021 года, а показатели посещаемости и вакансии вернуться к докризисному уровню не ранее конца 2021 года.

Рынок торговой недвижимости смог адаптироваться под изменившиеся условия – в 2020 году не наблюдалось массовых закрытий и уходов с рынка, в большинстве случаев собственникам и ритейлерам удалось пересогласовать условия договоров аренды. Вероятно, после завершения периода скидок на арендную плату, ритейлеры будут принимать решения об оптимизации бизнеса. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что ротация арендаторов и рост доли свободных площадей в торговых центрах придется на первую половину 2021 года.

Аналитики сопоставили обеспеченность торговыми площадями и количество заражений COVID-19. В регионах России, где обеспеченность торговыми центрами составляет ниже 100 кв. м на 1000 жителей, среднее число заражений составляет 1659 человек на 100 000 тысяч жителей. Более обеспеченные регионы, где на 1000 жителей приходится 100-200 кв. м торговых площадей, число заражений оказалось на 27% ниже. Особняком стоят суперагломерации (Московская и Санкт-Петербургская с прилегающими областями) с их сверхвысокой плотностью.

Зависимость обеспеченности торговыми площадями и количества заражений COVID-19



На графике представлены регионы, в которые входят города с населением более 500 тыс. жителей.

Как изменится рынок торговых центров? Пандемия усилит существующие тенденции на рынке. Посещаемость торговых центров пока не восстановилась до уровня 2019 года, но потребители приходят более мотивированными на покупку. Торговые объекты отмечают более высокую конверсию по сравнению с показателями прошлого года.

Ключевой задачей торговых центров в текущем году и на более долгосрочной перспективе станет укрепление этой лояльности и поддержка интереса аудитории.

В связи с ограничениями на работу, развлечения оказались одним из самых пострадавших сегментов. Операторы были полностью закрыты и не имели возможности уйти в онлайн. Аналитики ожидают, что после снятия ограничений доля развлечений в составе торговых центров продолжит расти. Существующие торговые центры продолжают постепенно трансформироваться с фокусом на впечатления и расширение набора функций арендаторов внутри торговых центров.

Каждому торговому центру предстоит определить свою уникальность, отличие от соседних или подобных проектов и донести эти идеи до своей целевой аудитории. Таргетированная коммуникация с покупателем и омниканальность важны как для ритейлеров, так и для торговых центров. Вероятно, мы увидим объединение функций ТЦ и ритейлеров – например, создание общих зон самовывоза заказанных онлайн товаров всех арендаторов ТЦ, постаматы и пункты выдачи онлайн магазинов, dark store с самовывозом.

Региональные российские города в большей степени ощутили негативный эффект пандемии. В 2020 году впервые за историю наблюдений доля Москвы в общем строительном объеме превысила долю регионов. Однако в этом году строительная активность вновь вернется в региональные города.

В связи с пандемией увеличилось количество переносов сроков открытий торговых центров на более поздние сроки. Однако большинство переносов пришлось на региональные города, в меньшей степени затронув Москву. В регионах по итогам года было запущено на 40% торговых площадей меньше, чем прогнозировалось в начале 2020 года, тогда как в Москве отклонение составило всего 18%.

Ежегодный ввод торговых площадей в России, тысяч кв.м



В 2021 году основная доля нового строительства будет сконцентрирована в региональных городах, где будут открываться проекты, перенесенные с 2020 года. Причем в регионах мы увидим значительное количество крупных объектов площадью более 40 000 кв. м, тогда как в Москве фокус сместится на небольшие торговые центры.

Средний размер торгового центра на стадии строительства в регионах составляет 38 000 кв. м, а в Москве почти в два раза меньше – 21 000 кв. м. Рынок Москвы начал развиваться раньше и поэтому на каждую следующую фазу развития выходит раньше на 2-3 года. По регионам России фокус девелопмента также со временем будет смещаться к малоформатным объектам.

Рынок складской недвижимости

В 2021 году новое строительство складских площадей превысит показатель 2020 года на 28%. Такая динамика связана с высокой инвестиционной активностью, спросом на готовое предложение и новые форматы складов. Складской рынок ожидает стабилизация спроса после пиковых показателей 2020 г.

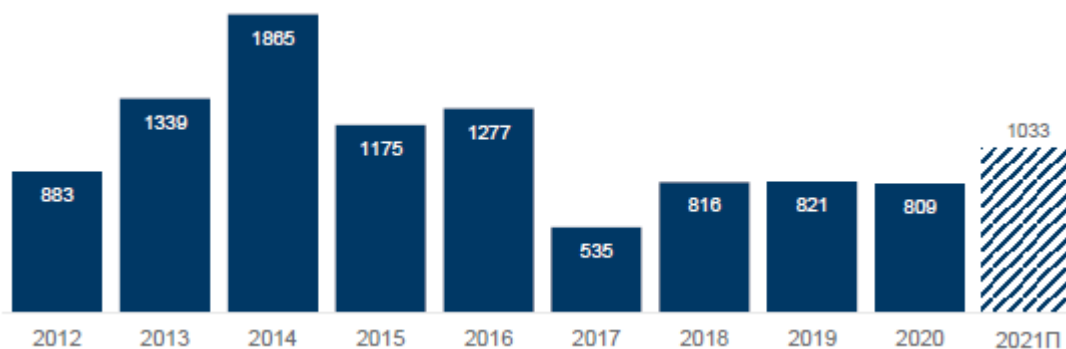
Реальный рост ставок аренды в Московском регионе соответствует среднеевропейскому уровню.

Объем нового строительства складских площадей в Москве и Подмосковье в 1-4 кварталах 2020 года составил 809 000 кв. м. Уровень вакантных складских площадей в классе А находится на уровне 3,5%. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А – около 4 100 рублей за кв. м в год.

В 2021 году складской рынок сохранит баланс. После экстенсивного рывка в развитии в 2020 году онлайн операторы будут сосредоточены на оптимизации бизнес-процессов. Высокая доля спекулятивного строительства удовлетворит потребности в расширении тех компаний, которые еще не успели это сделать.

Пиковый спрос 2020 года создал предпосылки для увеличения темпов строительства в 2021 г. В этом году аналитики ожидают роста ввода новых складских площадей на 28% в сравнении с показателем 2020 года.

Новое строительство складов, класс А и В, тысяч кв.м



В целом по 2020 году удалось отыграть сокращение нового строительства во II квартале и достичь показателя, сопоставимого с результатами 2018-2019 гг.

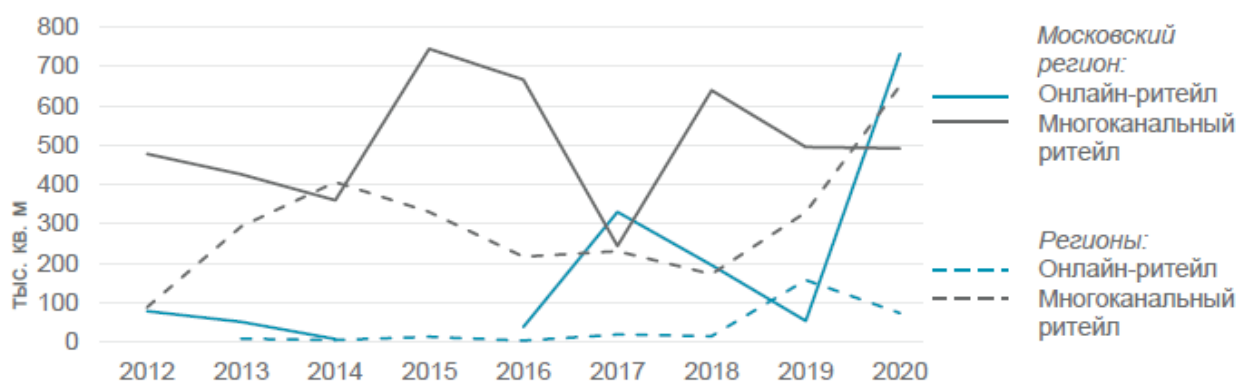
Спрос в 2020 г. на готовое предложение среди ритейлеров и логистических операторов поддержит высокую долю (60%) спекулятивного строительства в 2021 г. Возможность начать использовать помещение максимально быстро становится одним из наиболее важных критериев выбора складского комплекса.

В 2021 году в структуре спроса в регионах России будут доминировать офлайн ритейл-операторы, активно развивающие онлайн направление. Пока только наиболее крупные онлайн игроки рассматривают возможность развиваться в регионах.

2020 год показал, что активнее всего развивали онлайн-формат в регионах те компании, которые уже имели офлайн магазины, при этом онлайн-операторы в 2020 г. делали акцент на развитие и оптимизацию складских площадей столичного региона. В 2021 г. структура спроса сохранится.

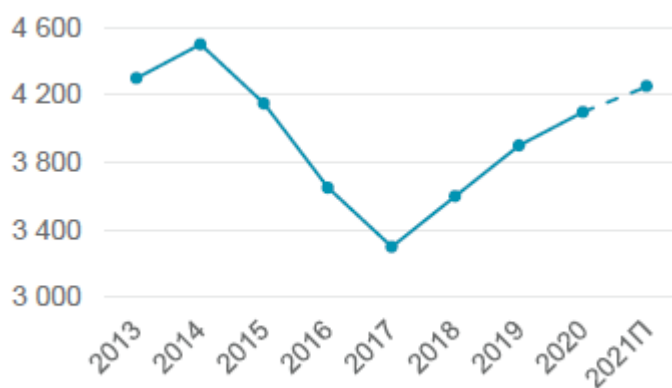
Общая ситуация на складском рынке будет характеризоваться стабилизацией спроса, так как многие компании закрыли свои потребности в складских площадях на 2020-2021 гг. Самые крупные игроки онлайн торговли обратили своё внимание на регионы. Можно ожидать, что в перспективе 2-3 лет спрос со стороны этой категории арендаторов будет расти.

Объем купленных и арендованных складских площадей, Московский регион



Ставка аренды на склады остается стабильной. В 2021 году в Московском регионе аналитики Cushman & Wakefield ожидают номинальный рост ставок аренды, соответствующий уровню инфляции.

Средняя ставка аренды в Московском регионе, склады класса А, рублей за кв.м в год



В Московском регионе высокая доля спекулятивного складского строительства в 2021 г. будет способствовать сохранению баланса на рынке и удержанию реального роста ставок аренды. Номинальный рост ставки составит 3,7%, показатель достигнет значения в 4 250 рублей за кв. м в год, но с учетом прогноза инфляции по России на 2021 г. (3,7%), арендные ставки остаются стабильными в реальном исчислении.

Обзор подготовлен компанией Cushman & Wakefield⁴²

⁴² <https://zdanie.info/2393/2467/news/14618>

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок, предложений сопоставимых объектов

3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 Сводные данные рынка купли-продажи

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	40 000	150 000	82 300	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700	20 000	97 500	43 100
	Северо-восток	до ≈10 км	38 000	126 400	79 200	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000	21 300	87 700	52 800
	Восток	до ≈12 км	30 000	114 600	74 900	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000	18 000	94 200	47 500
	Юго-восток	до ≈10 км	44 700	130 000	79 100	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700	15 300	76 100	41 200
	Юг	до ≈10 км	30 100	150 300	97 800	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000	19 400	88 900	41 100
	Юго-запад	до ≈15 км	41 600	170 000	118 100	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500	19 700	100 000	54 700
	Запад	до ≈10 км	49 500	145 200	92 000	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600	30 000	95 000	50 100
	Северо-запад	до ≈15 км	33 800	154 800	107 300	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900	21 200	80 200	43 700
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 000	86 000	62 100	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600	14 000	71 700	36 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	53 000	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600	11 900	65 100	27 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	15 600	100 000	47 500	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400	6 200	59 800	29 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	17 000	88 700	50 400	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900	8 700	75 800	36 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 200	103 900	65 000	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500	14 000	75 000	37 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	32 300	93 300	60 300	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800	12 500	70 100	41 700
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	27 300	85 400	50 100	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600	9 900	61 000	38 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	33 600	130 800	76 900	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300	19 900	75 200	41 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 500	74 400	46 600	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700	6 800	60 000	27 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	78 200	41 700	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800	6 000	68 800	22 500
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	14 000	70 300	32 100	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500	3 100	38 200	13 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	16 400	70 000	36 300	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200	4 300	42 900	15 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	16 100	92 500	44 800	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500	6 300	58 600	19 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 000	75 000	42 500	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400	8 000	63 500	24 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	70 300	36 500	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500	5 200	50 000	24 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	12 300	100 000	45 800	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400	3 000	50 000	19 700

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 000	71 000	39 600	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300	3 900	41 000	19 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 000	70 100	29 800	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900	3 000	25 000	11 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	15 000	90 700	42 900	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400	1 600	55 000	16 300
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	12 600	69 700	35 000	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200	2 600	56 500	14 800
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 100	42 200	25 200	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800	4 000	35 000	16 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 000	82 100	28 200	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600	1 500	45 000	14 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 8

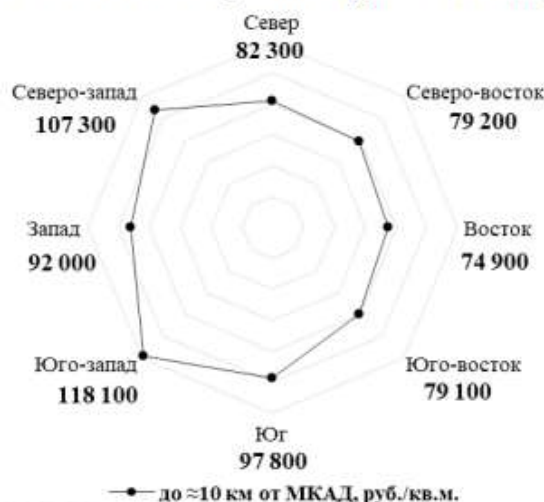
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	150 000	82 300	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	38 000	126 400	79 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 000	114 600	74 900	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 700	130 000	79 100	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	30 100	150 300	97 800	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	41 600	170 000	118 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	49 500	145 200	92 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	33 800	154 800	107 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	38 500	142 700	91 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 1

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

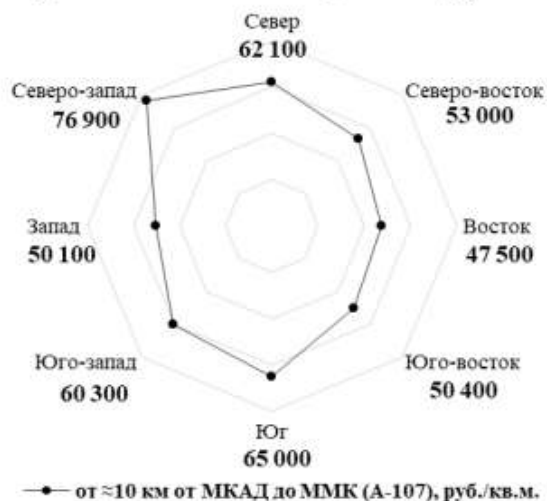
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 74 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 118 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 91 300 руб./кв.м.

Таблица 9
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 000	86 000	62 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцековское; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	20 700	75 000	53 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	15 600	100 000	47 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	17 000	88 700	50 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 200	103 900	65 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	32 300	93 300	60 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	27 300	85 400	50 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	33 600	130 800	76 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 300	95 400	58 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2
Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 47 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 76 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 200 руб./кв.м.

Таблица 10

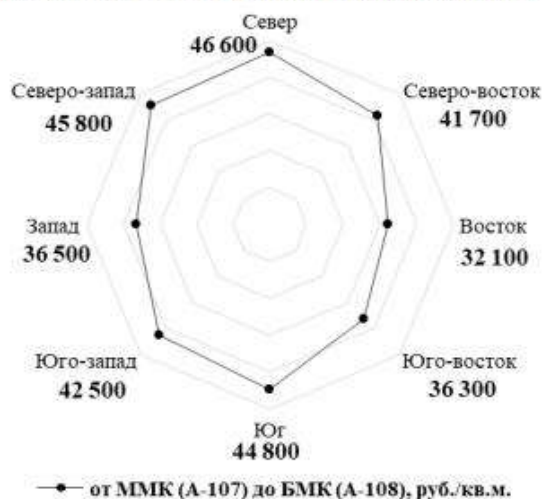
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 500	74 400	46 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	12 000	78 200	41 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	14 000	70 300	32 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	16 400	70 000	36 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	16 100	92 500	44 800	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 000	75 000	42 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	70 300	36 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	12 300	100 000	45 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	15 900	78 800	40 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК».

Диаграмма 3

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» представлено в **восточном** направлении 32 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 46 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 800 руб./кв.м.

Таблица 11

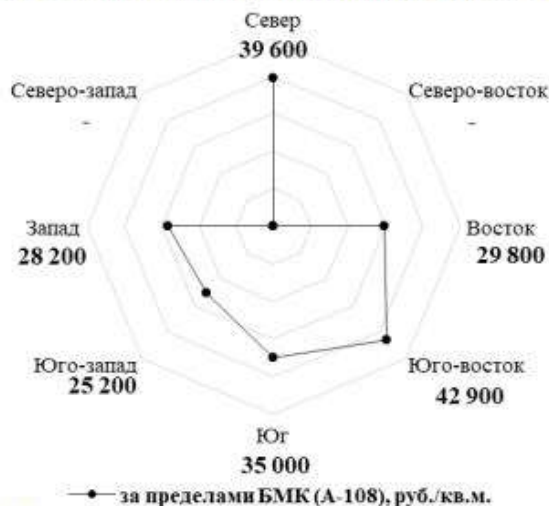
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	13 000	71 000	39 600	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 000	70 100	29 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	15 000	90 700	42 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	12 600	69 700	35 000	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 100	42 200	25 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	12 000	82 100	28 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 100	71 000	33 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в юго-западном направлении 25 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в юго-восточном направлении 42 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 500 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 12

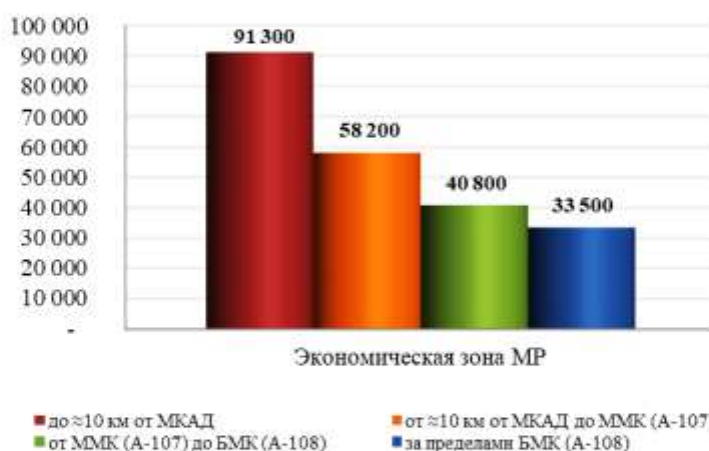
Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	82 300	62 100	46 600	39 600
Северо-восток	79 200	53 000	41 700	-
Восток	74 900	47 500	32 100	29 800
Юго-восток	79 100	50 400	36 300	42 900
Юг	97 800	65 000	44 800	35 000
Юго-запад	118 100	60 300	42 500	25 200
Запад	92 000	50 100	36 500	28 200
Северо-запад	107 300	76 900	45 800	-
Среднее значение по ЭЗ	91 300	58 200	40 800	33 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 5

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 13

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	91 300	58 200	40 800	33 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,25%	-29,90%	-17,89%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,25%	-55,31%	-63,31%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **63,31%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 7 -Анализ предложений к продаже аналогичных объектов

№	Адрес (местоположение)	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Ссылка на источник ⁴⁴
1	Москва, ЮАОКаширское ш. 43	Лот номер: 36277; Телефония - коммерческий провайдер; Интернет - коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 3; НДС - Включен; Договор - Продажа имущества юр.лица; Налоговая - 24; Метро - Кантемировская; Состояние объекта - Типовой ремонт; Предлагается на продажу отдельно стоящее здание. Общая площадь- 1400м. На данный момент здание полностью занято арендаторами. Вокруг здания территория огорожена и имеет отдельный въезд и парковку для арендаторов. Проведен капитальный ремонт фасада и помещений внутри.	149 990 400,00	1400	107 136,00	https://realty.yandex.ru/offer/5203077437356199739/?isExact=YES&source=serp_offers_item
2	Москва, улица Ленинская Слобода, 23с16	Продается 3-хэтажное ОСЗ 1250 кв.м под офис, отель, гостиницу метро Автозаводская, ул. Ленинская Слобода, д.23 с16, 10 мин. пешком от метро, 1-я линия. На данный момент используется как арендный бизнес (офисы, типография, общепит). Землеотвод 450 кв.м в аренде до 2044г. Электричество 240 кВт. Перекрытия железобетонные. Планировка кабинетно-коридорная с возможностью перепланировки. Высота потолков 3м.	200 000 000,00	1250	160 000,00	https://move.ru/objects/moskva_ulica_leninskaya_sloboda_d_23s16_6842883448/

⁴⁴ Скриншоты представлены в Приложении к Отчету

		<p>Водоснабжение центральное холодное, для горячего оборудованы бойлеры.</p> <p>Собственность юридического лица (ООО). Прямая продажа. Схема продажи обсуждается.</p>				
3	Москва, ЮАО, донской	<p>Лот № 400239. БЕЗ КОМИССИИ!</p> <p>Продается офис площадью 1064 м2 на 4 этаже в бизнес-центре класса В 2-й Донской 10, расположенном в 5 минутах пешком от метро Ленинский проспект.</p> <p>Планировка: кабинетная.</p> <p>Состояние помещения: с ремонтом</p>	125 020 000,00	1064	117 500,00	https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschady_u_1064_kv_moskva_2-y_donskoy_pr_10_6858862541/
4	Москва, ул. Ленинская Слобода, 26кА	<p>Самое выгодное предложение в бизнес-центре "Омега-2" - продажа офисного помещения общей площадью 525.1 кв.м. на 4 этаже. Блок объединяет в себе несколько небольших блоков. смешанная планировка - есть кабинеты, переговорные и операторские. Высота потолков - 3.2 метра. Мощность - 50 кВт.</p> <p>Помещение полностью с отделкой - потолок - амстронг, пол - ламинат, стены - покрашены в светлые тона.</p> <p>Санузлы расположены на этаже. Пропускной режим в здание - охрана, видеонаблюдение. Возможно установить скуд-систему на вход в помещение. На территории делового квартала есть большой наземный паркинг на 2000 машино-мест - возможно арендовать</p>	77 620 400,00	519,2	149 500,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_525.10_m_2192824072

		<p>необходимое количество мест.</p> <p>Инфраструктура комплекса включает в себя большое изобилие ресторанов, кафе, фуд-коргов, а также несколько фитнес-центров с бассейном и персональными корпоративными предложениями для Арендаторов ДК, салоны красоты, магазины, аптеки, торговый центр и тд.</p> <p>От метро "Автозаводская" - 4 минуты пешком. Удобный съезд на ТТК. Доступность до центра - не более 10 минут на машине.</p>				
5	Москва, ЮАО, Загорьевский проезд, 5к3	<p>Предложение на продажу № 10571.</p> <p>Продажа современного отдельно стоящего здания со своей Территорией!! □. По цене ниже стоимости строительства!!□.</p> <p>Конструктив здания, технические характеристики и расположение идеально подходят для реконструкции под апартаменты, хостел. А также для размещения офиса компании, медцентра, образовательного учреждения, общежития.</p>	176 000 000	2919	60 295,00	https://realty.yandex.ru/offer/5203054433258765308/?isExact=YES&source=serp_offers_item
6	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Кожевниковский пер., 8	<p>Предлагается к продаже ОСЗ на огороженной территории общей площадью 2563 м2 на 1 линии домов.</p> <p>Здание имеет 2 отдельных входа и 5 уровней: цоколь с окнами + 3 наземных этажа + мансарда.</p> <p>Земельный участок - 1727 м2 в долгосрочной аренде.</p> <p>Выделенная электрическая мощность - 250 кВт..</p>	390 000 000,00	2563	152 165,43	https://www.cian.ru/sale/commercial/270501744/

7	Москва, ЮАО, р-н Даниловск ий, Автозаводс кая ул., 11	Предлагается на продажу офисное помещение 2300 кв.м. со смешанной планировкой , готово к въезду. Офис расположен в привлекательном районе Москвы по адресу ул Автозаводская, д. 11. До метро Автозаводская 1 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами для комфортной работы: приточно-вытяжной вентиляцией.	282 709 100,00	2300	122 917,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/263015485/
8	Москва, Дербеневск ая наб., 11	<p>Помещение располагается на 2 этаже в корпусе А, имеет 2 входа. Зона для руководства включает в себя просторный кабинет руководителя, переговорную комнату, 3 кабинета, приемную с ресепшеном, кухню. Рабочая зона включает в себя опенспейс, несколько кабинетов, серверную, комнаты для хранения, еще один ресепшен с зоной ожидания для гостей.</p> <p>Общая площадь офисной части составляет 510,3 кв.м., также есть балконы по периметру общей площадию 101 кв.м. С/у находится на этаже рядом с офисом, однако при необходимости есть возможность согласовать с управляющей компанией возведение с/у внутри блока. Использование мебели, находящейся в офисе, является предметом переговоров.</p>	64 491 999,00	611	105 551,55	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_611_m_2142108342

		<p>Помещение оборудовано современными инженерными системами – приточно-вытяжной вентиляцией, кондиционированием, пожарной сигнализацией.</p>				
9	<p>Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Кожовический пер., 8</p>	<p>+ Здание 2 563,1 кв.м. + 5 минут пешком до м. Павелецкая. + Земельный участок 1 727 кв.м. в долгосрочной аренде до 2033 года. + Огороженная территория, парковка на 25 машин. + Реконструкция проведена 2004 году. + Коммуникации центральные: отопление, горячая и холодная вода, канализация. + Перекрытия ж/б. + Электричество 250 кВт (возможно увеличение). + Не является памятником архитектуры. + Помещение очень светлое, много окон по периметру. + 3 этажа + цоколь с окнами.</p>	390 000 000,00	2563,1	152 159,49	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/</p>
10	<p>Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, 14С1</p>	<p>Отдельно-стоящее Здание с подземным паркингом в Южнопортовом районе ЮВАО . Удобная транспортная доступность от Третьего Транспортного кольца. 10-15 минут пешей доступности от метро "Автозаводская" и "Кожуховская". Налоговая: 23. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный</p>	620 000 000	3540	175 141,24	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/267669684/</p>

		<p>доступ, Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: Подземная.</p> <p>Описание помещения: Надземная площадь Здания - 2850 м2. Коммуникации городские.</p>				
--	--	--	--	--	--	--

По результатам проведенного анализа, диапазон предложений аналогичных объектов к продаже (помещений офисного назначения, сопоставимой площади, ЮАО, г. Москвы), оценщик пришел к выводу о том, что диапазон цен продажи составляет: 60 295,00-149 500,00 руб. за кв.м., средняя цена – 90 506,46. за кв.м (без НДС).

Таблица 8 - Анализ предложений к аренде аналогичных объектов⁴⁵

№	Адрес (местоположение)	Описание	Арендная ставка, руб. в мес.	Площадь, кв .м.	Ставка аренды за кв.м. в месяц, руб.	Ссылка на источник ⁴⁶
1	Москва, ул. Мастеркова, 4	<p>Предлагаем в аренду офисный блок 517 кв.м. на 18 этаже по адресу ул Мастеркова, д. 4. В здании установлена современная система центрального кондиционирования.</p> <p>До метро Автозаводская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка.</p> <p>Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул.</p> <p>По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно</p>	1 225 500,00	517,00	1500,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_517_m_2350686792

⁴⁵ https://realty.yandex.ru/moskva_i_moskovskaya_oblast/snyat/kvartira/4-i-bolee/?sort=CONFIDENCE&utm_source=yandex_direct&utm_medium=cpc&utm_content=sbstv_10095805275_24608058204&utm_campaign=460.realty.search.tgo_id-58096341_all_rent_msk_poisk&yclid=4157367639317447624&areaMin=100&metroTransport=ON_FOOT&timeToMetro=5&buildingType=MONOLIT&subLocality=12441

⁴⁶ Скриншоты представлены в Приложении к Отчету

		подготовим план рассадки ваших сотрудников				
2	Москва, Автозаводская ул., 11.	Предлагаем в аренду офисный блок 871 кв.м. на 3 этаже по адресу ул Автозаводская, д. 11. До метро Автозаводская несколько минут пешком. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников	1 415 375,00	871,00	1 625,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_871_m_2350504007
3	Москва, большая серпуховская улица 19/37с5	Общая площадь особняка: 1023 кв.м.(подвал, цокольный, 1-й, 2-й этажи). Расположен в тихом уютном районе Замоскворечья, в 2 минутах ходьбы от станции метро «Серпуховская». Четырехэтажное административное здание сдается целиком в одни руки. Функциональная смешанная планировка поможет рационально разместить всех ваших сотрудников. Высота потолков - 2,7 м Электрическая мощность - 185 кВт Ставка: 20500 руб. за кв.м. в год. вкл. НДС (эксплуатация и коммунальные платежи не включены).	1 747 625,00	1023,00	1 708,00	https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_1023_kv_m_bolshaya_serpuhovskaya_ulica_1937s5_6870676288/
4	г. Москва Даниловский ул Мастеркова 4	Предлагаем в аренду офисный блок 715 кв.м. на 19 этаже по адресу ул Мастеркова, д. 4. В здании установлена современная система	1 072 500,00	715,00	1 500,00	https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_715_kv_m_ulica_masterkova_4_6868658717/

		<p>центрального кондиционирования. До метро Автозаводская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00.</p>				
5	Москва, ул. Ленинская Слобода, 26	<p>Лот: 81839. Предлагаются офисные помещения от 1170 кв.м. до 3734 кв.м. В бизнес центре "Омега Плаза", корпус 6. Офисные помещения расположены на разных этажах, все помещения с отделкой. Планировка - смешанная, все перегородки легко-возводимые, можно сделать перепланировку под себя! Санузлы на этаже, есть возможность сделать собственные санузлы. Высокие потолки - 3,6 метров, окна выходят на улицу. На территории делового квартала имеется наземный паркинг на 2000 машино-мест, возможно арендовать необходимое количество мест. бизнес-центр имеет хорошую транспортную доступность от крупных транспортных магистралей города (Садовое кольцо — 4 км, ТТК — 0,5 км), а также комфортный пешеходный доступ от метро: "Автозаводская" — 250 м., МЦК "Автозаводская" —</p>	2 098 041,00	1171,00	1791,67	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1171.00_m_2096704969

		650 м. Бизнес-центр «Симонов Плаза» окружен великолепным ландшафтным дизайном, а также имеет развитую инфраструктуру для комфортного ведения бизнеса.				
6	Москва, Москва, Павелецкая наб.	<p>Номер объекта 59183. Бизнес-центр класса В расположен на Павелецкой набережной, на границе Центрального и Южного административных округов Москвы в динамично развивающемся Павелецком деловом районе, характеризующимся высокой концентрацией современных офисных помещений. Бизнес-центр расположен на первой линии домов и имеет удобный доступ к крупным транспортным артериям города: Третьему транспортному кольцу и Садовому кольцу. Архитектура здания выполнена в современном стиле. Здание функционирует с 2009 года. Предлагаются блоки с выполненным ремонтом, кабинетной планировки, с/у расположены в блоке. Паркинг на 50 машиномест (6000 руб/мес) Ставка аренды включает эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электроэнергии) и НДС.</p>	1 000 000,00	1000,00	1000,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_m_paveletskaya_2142597494
7	Москва, Городская ул., 10	Сдаётся отдельно стоящее Здание 8500 м2. 7 мин пешком от метро . ПСН, под	9 800 000,00	8500	1152,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_ofis_gos

		Гостиницу, хостел, офис, Медцентр, институт . Бизнес-центр. Сдаётся офисное помещение кабинетной планировки. 7 этажей. офисная отделка. Есть охрана. Долгосрочный Договор аренды . Свободный доступ 24/7. . НДС и эксплуатационные расходы включены. Все городские коммуникации , горячая водка.				tinitisa_obschezhitie_medtsentr_8500_m_2225135210
8	Москва, Дербеневская наб., 7А	Сдаю блок 1200 кв м. Возможно деление 50, 70, 120, 250, 500 кв м. Бизнес Центр. Круглосуточная охрана, парковка. Все кабинеты в рабочем состоянии. Договор прямой аренды. ИФНС 25 Стоимость аренды: 14000 руб/м2/год включая НДС	1 400 000,00	1200,00	1 166,67	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofiso_v_50_-_1200_m2_m_proletarskaya_v_1139539999

Проверка данных на однородность выборки.

Среднее значение – 1 413,73 руб за кв.м. в месяц.

Среднее отклонение – 329,62

Коэффициент вариации 23% (менее 33%), соответственно, выборка однородна.

По результатам проведенного анализа, диапазон предложений аналогичных объектов к аренде (офисных помещений в ЮАО г. Москвы), оценщик пришел к выводу о том, что диапазон арендных ставок руб. за кв.м. в месяц, составляет 1000,00-1791,67 среднее значение – 1 413,73 руб. за кв.м в месяц, без учета корректировок.⁴⁷

Выводы по анализу рынка и прогноз

Пандемия, начавшаяся в марте 2020 года, стала причиной потрясений не только российской экономики, она затронула все страны мира. К первому полугодю 2021 года ситуация в стране несколько изменилась, и намечились признаки выхода из пандемии. Однако к концу этого полугодия ситуация снова стала ухудшаться. В июле опять обозначился тренд на повышение количества заболевших. При этом отмечается повышение тяжести заболеваний и рост количества летальных исходов. Поэтому ограничительные меры снять не удастся. Прогнозы об отмене ограничений из-за пандемии коронавируса давать бессмысленно, меры будут действовать на период угрозы COVID-19. Экономические последствия

⁴⁷ <https://www.realtymag.ru/moskva/sao/kvartira/prodazha/prices>

распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены – более того, в значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В связи с этим сохраняется повышенная неопределенность траектории экономического развития как на кратко, так и на среднесрочном горизонте, которая будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами. По оценке Минэкономразвития, ВВП России за январь-апрель 2021 года вырос на 1,8% в годовом измерении. С начала 2021 года потребительские цены выросли на 3,89%. На российском рынке недвижимости в 2021 году все еще сохраняется ситуация неопределенности для инвесторов. Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. Несмотря на схожий показатель вложений в этом году по сравнению с предыдущим, структура инвестиций демонстрирует зеркально противоположную картину. Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%. Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%. В I квартале 2019 года соотношение было обратным – 27% приходилось на жилой сегмент и 73 % на коммерческую недвижимость. Первое полугодие 2021 года неожиданно для рынка жилой недвижимости характеризуется очень высокими показателями по продажам, при этом аналитики прогнозируют, что во втором полугодии 2021 года факторы, обеспечившие спрос, уже не будут работать так эффективно: реальные доходы населения падают, а цены на недвижимость будут только расти. Ситуация на рынке не обещает быть простой. Вирус пока не собирается никуда уходить, экономика большинства стран находится в сложном положении, покупательская способность людей неуклонно падает, а себестоимость

квадратного метра растет. Эти разнонаправленные векторы будут определять темпы и тренды на рынке недвижимости в следующем году. На рынке коммерческой недвижимости ситуация неоднозначная. Спрос на офисные помещения в период пандемии упал вдвое. В первом полугодии 2021 года спрос на коммерческую недвижимость был обеспечен преимущественно стремлением переложить средства в более надежный актив. В перспективе стоит рассчитывать на рост спроса на помещения свободного назначения – это самый гибкий формат, а именно способность к «трансформации» позволяет пережить турбулентность на рынке. Сложнее всего вернуть позиции офисам, которые вряд ли будут столь же востребованы, как раньше, даже после пандемии. Многие компании уже оптимизировали занимаемые площади или частично переехали в коворкинги. На рынке коммерческой недвижимости в течение первого квартала наиболее дорогостоящими как для покупки, так и для аренды являлись помещения, которые предназначены для торговли. Влияние пандемии на рынок коммерческой недвижимости является неоспоримым. После периода низкой востребованности офисных, ресторанных и торговых пространств в период пандемии возникла острая необходимость в адаптации к новым потребностям общества. В этой связи вполне объясним рост популярности площадей свободного назначения, которые отличаются от других коммерческих объектов своей гибкостью и многофункциональностью. Спрос на аренду данных помещений со стороны частного бизнеса возрос в первом квартале 2021 года на 25%. Значимыми преимуществами ПСН также стали их доступность и удобное для потребителей расположение — зачастую в помещениях этого формата можно найти салоны красоты, пункты выдачи заказов крупных онлайн-магазинов, химчистки, фитнес-студии, склады сервисов быстрой доставки еды и продуктов на первом этаже собственного дома. Помимо этого, в 2021 году сохранился тренд на распространение e-commerce¹, что не только спровоцировало повышение интереса к ПСН и складам, но также побудило владельцев торговых площадей переориентировать свои помещения под ПВЗ или центры дистрибуции. Изменения затронули и офисный сегмент, поскольку в настоящих условиях традиционные рабочие помещения утрачивают свою актуальность, что требует пересмотра привычного подхода к организации пространства и соблюдению мер безопасности. Гостиничные операторы и собственники отелей пережили пандемию, но им пришлось очень нелегко без выручки в период полного локдауна, когда заполняемость стремилась к нулю, а операционные расходы еще были значительными. С начала 2021 года индустрия курортных отелей постепенно восстанавливается в результате смещения спроса в сторону внутреннего туризма, но городские отели еще долго будут испытывать проблемы в связи со значительным падением количества деловых поездок. В краткосрочной перспективе участники рынка коммерческой недвижимости будут вынуждены находить гибкие решения, которые позволят всем сторонам удержаться на плаву в непростое для бизнеса время. Кризис конечен, поэтому в среднесрочной перспективе рынок недвижимости стабилизируется. Дальнейшая динамика рынка будет напрямую зависеть от скорости восстановления бизнес-активности в

целом. В рамках настоящего исследования были проанализированы и систематизированы ряд аналитических источников, в том числе таких крупных компаний как Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Forbes, CBRE, Knight Frank и других, а также мнения отдельных экспертов на предмет общей характеристики ликвидности недвижимости в условиях пандемии коронавируса и соответствующих тенденций. Рынок торговой и офисной недвижимости спустя год после начала пандемии, оказавшей существенное влияние на рыночную ситуацию, зафиксирован рост спроса на аренду объектов коммерческой недвижимости — на 24% в среднем по России за первые три месяца года (+12% к аналогичному показателю 2020 г.). В категории купли-продажи также наблюдалось повышение интереса: +5% по сравнению со значениями аналогичного периода предыдущего года и 4 квартала 2020 г. Объем предложения на рынке аренды также увеличился: его отметки превысили прошлогодние показатели на 15%, продемонстрировав в первом квартале 2021 года незначительный рост. При этом количество предложений для продажи осталось практически неизменным: -2% в годовом выражении (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.) и -3% за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.). В условиях постепенной стабилизации эпидемиологической обстановки повышается востребованность коммерческих объектов, особенно в сегменте аренды. В I квартале 2021 наибольший интерес со стороны арендаторов вызывали площади свободного назначения (+24% по сравнению с аналогичными значениями I квартала 2020 г. и +25% к показателям IV квартала). При этом в течение квартала также заметно увеличился интерес арендаторов к объектам общепита — в 1,4 раза и офисам — на 26%. Оживление на рынке коммерческой недвижимости, в свою очередь, провоцирует повышение цен и арендных ставок. Так, по итогам квартала цены на покупку торговых площадей выросли на 25%, помещений свободного назначения — на 18%, офисов — на 17%, объектов общепита — на 8% в годовом исчислении.

По итогам 1 полугодия 2021 г. почти половина всех запросов пользователей, проявляющих интерес к коммерческой недвижимости, приходилась на помещения свободного назначения, а именно 45% — в сегменте покупки и 38% — на рынке аренды. Онлайн-ритейл и новые форматы ведения торговли, такие как dark store⁶ и dark kitchen⁷, актуальность которых значительно возросла в условиях пандемии, продолжают пользоваться популярностью. В свою очередь, наиболее подходящими под эти цели помещениями стали ПСН, при необходимости достаточно легко трансформирующиеся под новые задачи и цели бизнеса. Кроме того, на протяжении I квартала сотрудники частично или полностью возвращались в офисы, торговые центры адаптировались к последствиям пандемии и возобновляли деловую активность, что сказалось на востребованности торговых площадей (22%) и офисов (23% — аренда и 10% — покупка). В подавляющем большинстве крупнейших городов России на рынке коммерческой недвижимости прослеживается аналогичная динамика показателей. Наиболее существенное изменение потребительского интереса за первое полугодие 2021 года наблюдалось в сегменте аренды: лидером в этой категории стал Сочи, где спрос увеличился в 1,7 раза, следом за которым ведущие позиции заняли Тюмень (+33%), Москва (+32%), Рязань (+32%), Воронеж (+30%), Ростов-на-Дону (+30%) и Екатеринбург (+29%). По сравнению с показателями предыдущего года значительное изменение интереса арендаторов зафиксировано в Екатеринбурге и Сочи — в 1,4 раза. Спрос на покупку коммерческих объектов за заметно вырос в Сочи (+34%), Севастополе (+27%) и Екатеринбурге (+32%). Несмотря на то, что в большинстве регионов динамика предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости была отрицательной, в ряде городов был отмечен рост показателей. Так, по итогам квартала, количество объявлений о продаже объектов рассматриваемой категории увеличилось в Новосибирске (в 1,4 раза), Москве (+34%), Екатеринбурге (+34%), Сочи (+23%), Омске (+12%), Тюмени (+9%) и Челябинске (+8%) по сравнению с аналогичными значениями предыдущего года. В то же время в квартальном разрезе показатели выросли в Сочи (+23%), Севастополе (+10%), Тюмени (+8%), Барнауле (+3%) и Томске (+3%). До конца 2021 года в России ожидается открытие 364 394 кв. м. торговых площадей, что сопоставимо с уровнем 2017-2019 годов, но в 2 раза ниже, чем в 2014-2016 годах, когда объем нового ввода в среднем был на уровне около 1 млн кв. м в год. Заявленные открытия в 2021 году на 70% представлены объектами с перенесенной датой открытия с 2020 года. Девелоперская активность по-прежнему сконцентрирована в крупных городах с численностью населения более 1 миллиона человек: Нижний Новгород, Пермь, Екатеринбург, где последние крупные торговые центры были открыты в 2015-2016 годах, ожидаемый объем ввода составит около 191 тыс. кв. м до конца 2021 года. Средняя площадь торговых центров составит около 35 тыс. кв. м по итогам 2021 года, что также указывает на активность девелоперов в городах-миллионниках, где есть потребность в строительстве новых торговых центров. Эксперты ЦИАН отмечают восстановление спроса на покупку помещений с действующим бизнесом в 2021 году. В сравнении с началом 2020 года потенциальный спрос ниже всего на 2%. Относительно весеннего локдауна 2020 года готовность приобрести бизнес — выше на 61%. Хуже спрос на готовый бизнес восстанавливается в Волгограде, Нижнем Новгороде, Воронеже и

Московской области. В Москве интерес ниже докризисного на 3%. Наблюдается и растущий интерес к городам с численностью населения 100-300 тыс. человек, где прогнозируемый объем ввода к концу 2021 года составляет 144 тыс. кв. м, что на 33% выше среднего показателя 2015-2016 годов. В отличие от прошлого кризисного года, когда до конца третьего квартала не было открыто ни одного нового объекта, начало 2021 стало очень активным. Большинство крупных объектов, анонсированных на 2021 год, будут открыты в заявленные сроки, а это означает, что объем ввода будет сопоставим с показателем 2019 года.⁴⁸

Сосредоточение жизни внутри района в формате удаленной работы и желание сэкономить время еще до пандемии привели к буму на малые торговые центры внутри жилых кварталов. Такие ТЦ закрывают потребности жителей, предлагают не менее широкий ассортимент продуктов, который еще и адаптируется под запросы — директора магазинов учитывают категории спроса и пополняют их. В период пандемии такие форматы стали еще и возможностью законно выйти из дома на прогулку. Сейчас мы видим стойкий интерес инвесторов к такому варианту недвижимости. При этом надо помнить, что проблемы ретейлеров — это и проблемы собственников торговых центров. Смена предпочтений в потреблении и растущая вакансия в торговых центрах толкают их к изменениям. Все больше говорят о торговых центрах как о центрах времяпровождения и о шопинге как стиле жизни, а для всего жизненно необходимого есть онлайн-ретейл либо магазин у дома. Именно поэтому менее всего в пандемию пострадали районные ТЦ, остальным придется меняться, так как, по прогнозам некоторых игроков, на уровень выручки 2019 года торговые центры в России выйдут лишь только в 2022 году. Спрос на новые помещения в бизнес-центрах минимален, поглощение в основном обеспечивают компании, которые изначально строили офисы для собственных нужд. Ожидается, что к концу 2021 года доля пустующих помещений в офисных центрах Москвы вырастет на 0,4–0,7 п.п. Общий объем высококлассных офисных помещений Москвы (классы А, В и В-) составил в первом полугодии 2021 года 18,3 млн кв. м, из них свободно 2,15 млн кв. м. Доля вакантных площадей к концу марта 2021 года составила 11,8%. Цифра продолжит расти, отмечают в Cushman & Wakefield, поскольку у большинства компаний сейчас нет потребности в аренде дополнительных площадей. К концу года показатель составит 12,2–12,5%. Рост мог бы быть и более выраженным, подчеркивают аналитики, но высвобождение площадей в БЦ отчасти компенсируется выводом ряда крупных объектов, строящихся под конкретного заказчика. В 2022 году произойдет заметный спад девелоперской активности, а ощутимые последствия кризиса аналитики прогнозируют и в 2023–2024 годах. В 2022 году вакансия в сегменте перевалит за 12,5% и начнет снижаться не раньше 2023-го. Спрос на офисные площади, который упал во в 2020 году из-за пандемии и сопутствующих ограничительных мер, продолжит снижение. Большинство компаний уже среагировало на экономические последствия пандемии, сократив занимаемые площади или трансформировав стратегию использования офиса. Использование полезной площади в новом офисе максимально эффективно и в то же время обеспечение между людьми социальной дистанции можно добиться за счет применения новых форматов организации офисов, например системы с незакрепленными рабочими местами. Сокращение издержек на аренду, консолидация офисных помещений и безопасность сотрудников — главные требования компаний к офисам 2021-2022 года.⁴⁸

⁴⁸ <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/>

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость сопоставимых объектов

Месторасположение является основным фактором ценообразования квартир и недвижимости в целом. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение.⁴⁹

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

50

В соответствии с вышеприведенной классификацией, Объект оценки относится к Центрам административных районов города (II).

Анализ основных ценообразующих факторов

Объем передаваемых прав

Ключевым фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость объектов недвижимости, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных объектов, принадлежащих на праве собственности, при этом стоимость прав краткосрочной аренды ниже стоимости прав долгосрочной аренды, при прочих равных условиях.

Финансовые условия

Под условиями финансирования понимается способ оплаты сделки по купле-продаже объектов недвижимости. Оплата сделки может быть осуществлена за счет собственных денежных средств, кредитных средств, оплаты на условиях рассрочки.

Рыночные условия

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поскольку предложения к продаже объектов-аналогов максимально близки к дате оценки, корректировка по данному элементу не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2019» под ред. Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» - Нижний Новгород, 2019 – стр. 56

⁵⁰ Там же -Стр. 60

путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред. Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости коммерческой недвижимости помещений свободного назначения является выгодность и престижность его местоположения, хорошая транспортная доступность.

Корректировка на удаленность от станции метро

В ходе анализа рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метро, пользуются повышенным спросом, в связи с престижностью месторасположения, и их стоимость выше, нежели стоимость объектов, находящихся на более значительном удалении.

Площадь

Согласно сложившейся практике цена на аналогичные здания может варьироваться в зависимости от реализуемых площадей. Как правило, чем больше площадь помещения, тем меньше его цена, таким образом, при значительном расхождении в площадях объектов сравнения необходимо вносить соответствующие поправки, по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред. Е.Е.Яскевича по следующей таблице:



Поскольку объект оценки, так же как и объекты-аналоги, представляют собой нежилые помещения офисного назначения, корректировка по данному фактору не проводилась.

Этаж

Нахождение объекта нежилой недвижимости (помещения) на том или ином этаже может оказывать значительное влияние на стоимость. Корректировка вводится по данным Справочника оценщика недвижимости том 1, под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. Исходная таблица представлена ниже.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Положительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,87	0,88

Техническое состояние и ремонт

При оценке стоимости помещения учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных варианта: требуется косметический ремонт; требуется капитальный ремонт; проведен косметический ремонт; проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, премиум-класса).

При подборе объектов-аналогов Оценщик выбрал схожие по физическим характеристикам объекты в удовлетворительном состоянии, как и Объект оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

1.6. Анализ ликвидности Объекта оценки

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Типичные для рынка сроки продажи сроки ликвидности, сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

асчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, фактическое использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	12	8,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9,5
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8
17	для общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6,5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10,5
19	Придорожные гостиницы	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	8	16	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9,5
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	8	6

51

Согласно вышеприведенным данным, среднее значение срока ликвидности для г. Москвы для офисного помещения, составляет 8,5 месяцев.

⁵¹ Согласно данным информационного ресурса «СТАТРИЭЛТ» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/>)

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения, используемые в Отчете

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний⁵²

Согласование результатов оценки — сведение результатов оценки, полученных в рамках применения различных методов, относящихся к одному или разным подходам, в единый итоговый точечный результат оценки.

Факторы согласования результатов — критерии, имеющие наибольшее значение в рамках проведения оценки для заданной цели, как относящиеся к техническим и экономическим свойствам объекта оценки, так и связанные с отражением интересов сторон гипотетической сделки.

Неопределенность результата оценки — общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной рыночной стоимости оценки, ее приближенный характер.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) — численная характеристика неопределенности результата оценки, выраженная диапазоном значений результата оценки, относительно которого оценщик может с высокой степенью уверенности утверждать, что рыночная стоимость объекта оценки находится в этом диапазоне. Модельная неопределенность оценки — возникает в случае, когда возможно применение нескольких конкурирующих моделей / подходов к оценке рыночными участниками.

Необходимость согласования подходов к оценке — признак модельной неопределенности, а процедуры согласования — попытка ее преодоления.

Имитационное моделирование — метод количественного анализа неопределенности, заключающийся в многократном расчете рыночной стоимости на основе одного алгоритма, но с использованием различных входных данных, заданных соответствующими вероятностными распределениями, отражающими неопределенность исходных данных.

⁵² Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"

Нечеткое множество — под нечетким множеством A понимают совокупность $A = \{x; \mu_A(x)\}$, где $\mu_A(x)$ — функция принадлежности (характеристическая функция), характеризующая степень принадлежности элемента x нечеткому множеству A . Понятие «нечеткое множество» расширяет классическое понятие «множество», позволяя допускать, что функция принадлежности элемента множеству может принимать любые значения в интервале $[0, 1]$, а не только значения 0 или 1.⁵³

Вещное право — право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

Городская (поселковая) черта — внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

Градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Единица сравнения — единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Земельный кадастр (государственный) — систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Зонирование земель — разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Износ — в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Износ неустранимый (неисправимый) — в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер — персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Капитализация — процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

Категории земли — узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Корректировки (поправки) — прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

Красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Метод дисконтирования денежных потоков — определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод инвестиционной группы — способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

Метод количественного обследования — оценка восстановительной стоимости на основе детального

⁵³ Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ССО РОО 1-01-2015

количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

Метод кумулятивного построения — способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Метод прямой капитализации — определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод разбивки по компонентам — оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов — фундамента, стен, перекрытий и т.п.

Метод сравнения продаж — определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод сравнительной единицы — оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания.

Мониторинг земель — система наблюдений (съемки, обследований и изысканий) за состоянием земель.

Наиболее эффективное использование — физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Недвижимое имущество (недвижимость) — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

Ограничения — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

План земельного участка — чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план, без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.

Пожизненное наследуемое владение земельным участком — владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т.е. возможность передачи данного права по наследству.

Полезность — в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

Помещение — пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком — владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока.

Потенциальный валовой доход — это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

Право собственности — определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Правовой режим земельного участка — целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.

Предложение — число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

Прибыль застройщика (инвестора) — предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Принцип вклада — заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

Принцип замещения — означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип изменения внешней среды — предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип конкуренции — означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип наиболее эффективного использования — означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

Принцип ожидания — определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип полезности — означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них — означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

Принцип соответствия — состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через профессию и регрессию. Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Регрессия имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.

Принцип спроса и предложения — означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Разрешенное использование — целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка — диапазон не запрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Разрешенное использование земель — эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

Реверсия — возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

Риск — вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

Рыночная арендная плата — величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сельскохозяйственные угодья — земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

Сервитут — ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Спрос — это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

Территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Техника остатка для зданий и сооружений — оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

Техника остатка для земельного участка — оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части,

приходящейся на здания и сооружения.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Физический износ — снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Целевое назначение земель — установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий земель.

Черта городских и сельских поселений — внешние границы земель городских или сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Чистый операционный доход — действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Экономическая жизнь — период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Экономический (внешний) износ — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.⁵⁴

5.2. Описание этапов оценки

Оценка представляет собой упорядоченный целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта недвижимости с учетом потенциального и реального времени в условиях конкретного рынка, которая может быть наиболее вероятной продажной ценой и характеризовать свойства недвижимости как товара, т.е. его полезность и затраты, необходимые для этой полезности.

Поскольку оценка стоимости недвижимости есть процесс упорядоченный и целенаправленный, то его реализация проводится в определенной последовательности. Согласно Федеральному стандарту №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли № 256 от 20 июля 2007 г., проведение оценки включает следующие этапы.

1 этап. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2 этап. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

3 этап. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4 этап. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 этап. Составление отчета об оценке.

Содержание этапов оценки.

1 этап. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*

Основными задачами этого этапа являются:

- определение цели оценки объекта;
- определение вида стоимости объекта оценки

Определение цели оценки и вида стоимости объекта оценки является основой для выбора методик оценки и, соответственно, оказывает значительное влияние на результат оценки. Далее устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Формулируются ограничивающие условия, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества. На этом этапе определяются источники информации, методы оценки недвижимости и затем составляется план работы. Суммируются затраты на проведение оценки недвижимости и оговаривается денежное вознаграждение за проведение оценки недвижимости. Составляется договор на оценку недвижимости.

2 этап. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.*

На этом этапе проводится сбор и обработка следующей информации и документации:

⁵⁴ http://www.exp-zentr.ru/slovar_ocenki.htm

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- собирается информация о сегменте рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование.
- осмотр объекта оценки и прилегающей территории, описание юридического статуса объекта недвижимости, физических и экономических характеристик, месторасположение.

На этом же этапе решается еще одна важнейшая задача - установление имущественных прав, связанных с объектом оценки. Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое или недвижимое имущество удостоверяется выдачей соответствующих свидетельств (информацией из Единого государственного реестра прав).

3 этап. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

Этот этап является наиболее объемным, его можно разделить на две большие части:

1. Анализ текущего использования объекта оценки и соответственно анализ иных возможных вариантов использования объекта оценки;
2. Непосредственно оценка объекта с применением методов, предусмотренных стандартами оценки.

В 1 части проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки с точки зрения его текущего использования, а также с точки зрения альтернативных вариантов его использования.

Если объектом оценки является недвижимость, то, как правило, анализу наилучшего и наиболее эффективного использования подвергается и земельный участок, на котором расположена оцениваемая недвижимость. При этом земельный участок рассматривается как с точки зрения уже застроенного, так и предположительного вакантного земельного участка.

При проведении этого анализа оценщик должен ответить на следующие основные вопросы:

- правовая обоснованность выбранного варианта использования объекта оценки, в том числе и земельного участка на котором он расположен;
- физическая осуществимость как текущего использования объекта оценки, так и альтернативного;
- финансовая целесообразность как текущего использования объекта оценки, так и альтернативного.

Ответом на эти вопросы должен явиться вывод об наиболее выгодном варианте использования объекта оценки.

После выявления наиболее выгодного варианта использования объекта оценки проводится непосредственно оценка объекта.

В соответствии с российскими и международными стандартами при оценке рыночной стоимости различных объектов, и, в частности, предприятия (компании, фирмы), рекомендуется использовать три основных подхода (концепции), исходя из области применения оценки. Это – затратный, сравнительный и доходный подходы. В следующем разделе Отчета рассмотрим их подробнее.

4 этап. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

В разделе 5.6 Отчета более детально рассмотрен данный этап.

5 Этап. *Составление отчета об оценке.*

5.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Доходный подход оценки тесно связан с рыночным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий рыночного и затратного методов.

Основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он основан на прогнозных данных.

На первом этапе, составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управлении, после чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении - так называется величина реверсии.

На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Существуют следующие методы в рамках доходного подхода:

- капитализации;
- дисконтирования денежных потоков;
- капитализации по расчетным моделям.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода

Капитализация дохода - процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости с учетом риска и времени.

$$PC = ЧОД / R,$$

где PC – рыночная (текущая) стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Чистый операционный доход рассчитывают с учетом арендной платы, загрузки объекта, затрат на его эксплуатацию.

$$R = I + \Delta,$$

где I – доход на капитал, показывает компенсацию, которая должна быть выплачена инвестору за использование его денег (норма отдачи, ставка дисконта);

Δ – норма возврата капитала.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Основными предпосылками метода капитализации дохода является:

- величина дохода постоянна, поэтому используют данные за один год;

- не учитывается величина начальных инвестиций;
- используется общий коэффициент капитализации.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

Таблица 9 - Основные этапы процедуры оценки методом капитализации

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Преимущества метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что:

- применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;
- метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее - ДДП)

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости, т.е. в конце периода владения планируется перепродажа объекта (реверсия). Применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Таблица 10 - Этапы дисконтирования денежного потока

Этапы дисконтирования денежного потока:

1. Определить прогнозный период. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.
2. Составить прогноз и смоделировать денежные потоки на период функционирования объекта
3. Определить размер остаточной стоимости от продажи объекта
4. Определить ставку дисконта. «Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».
5. Дисконтировать денежные потоки и остаточную стоимость объекта (определить текущую стоимость)
6. Рассчитать рыночную стоимость. Стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Метод капитализации по расчетным моделям

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 будущем⁵⁵.

⁵⁵ Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

Таблица 11 - Основные преимущества и недостатки доходного подхода

Преимущества:	Недостатки:
<ul style="list-style-type: none"> ○ Учитывает динамику рынка ○ Учитывает неравномерность структуры доходов ○ Используется, если доход является не стабильным ○ Используется, когда объект находится в стадии строительства 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Вероятность ошибки на прогнозировании ○ Сложность расчетов

5.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода для оценки недвижимости:

объект не должен быть уникальным;

информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;

факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы	сравнительного	подхода	к	оценке	недвижимости:
1.	Изучение рынка - проводится анализ состояния и тенденций рынка, того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.				
2.	Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки недвижимости; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.				
3.	Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки				
4.	Установление стоимости объекта оценки недвижимости путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.				

56.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания⁵⁷.

Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведении.

⁵⁶ http://www.gkr.su/evaluation_consulting/analyst/stages_value.php

⁵⁷ Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

Рассмотрим этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

1. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;
2. Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;
3. Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;
4. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;
5. Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)

Валовой рентный мультипликатор - это показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

1. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
2. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор: $ВРМ = \text{цена продажи} / \text{доход объекта аналога}$
5. Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- Может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, т.е. оцениваемая собственность должна находиться на таком рынке, на котором происходят регулярные продажи и покупки конкурентоспособных объектов на основе приносимых ими доходов.
- В полной мере не учитывает разницу в рисках или к нормам возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- Не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод общего коэффициента капитализации (ОКК)

Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Перечислим основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

1. Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
2. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;
5. Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам: $ОКК = ЧОД / PC \text{ аналога}$

6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам⁵⁸

Преимущества	Недостатки
В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей;	сложность сбора информации о практических ценах продаж;
В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;	проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки;
Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов;	зависимость от активности рынка;
Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.	зависимость от стабильности рынка;
	сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

5.5. Затратный подход

Затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. При этом:

- затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- затратами на замещение объекта оценки – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При использовании затратного стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$C_{оо} = C_{н} \cdot I, \text{ где:}$$

$C_{оо}$ – стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{н}$ – стоимость нового строительства объекта оценки, в том числе прибыль инвестора (застройщика), руб.;

I – накопленный износ, руб.

Стоимость нового строительства (восстановительная стоимость) – это стоимость строительства оцениваемого объекта в текущих ценах и соотношенная к дате оценки.

Стоимость нового строительства или восстановительная стоимость объекта может быть определена на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство объекта оценки в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемой недвижимости, с использованием таких же строительных материалов, стандартов и проектов.

Стоимость замещения - это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта одинаковой полезности по сравнению с объектом оценки, но с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Таким образом, идея затратного подхода заключается в том, что заказчик проведения оценки в результате использования или применения затратного подхода получает информацию о величине затрат на создание объекта оценки в том виде, в котором он находится на момент проведения оценки.

5.6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3, \text{ где:}$$

$C_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{ср}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

⁵⁸ <https://novainfo.ru/article/11404>

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки:

метод ранжированной оценки критериев стоимости;

метод распределения весовых коэффициентов;

метод, разработанный компанией Делойт и Туш;

метод интерполяции на базе Наегли;

метод анализа иерархий (МАИ);

метод логического обоснования.

Метод ранжированной оценки критериев стоимости предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по соответствующей шкале по отдельным критериям. С данной методикой перекликается и процедура обобщения результатов оценки, опубликованная А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 года, которая наиболее часто используется оценщиками и проверена практикой.

Метод распределения весовых коэффициентов заключается в усреднении весовости критериев влияния по каждому подходу.

Методика, разработанная компанией Делойт и Туш, основана на определении удельного веса каждого из полученных результатов оценки путем составления ответов на анкеты, разработанные для каждого подхода оценки.

Метод интерполяции на базе Наегли отличается от других методик тем, что в данном случае не определяется удельный вес стоимостных результатов оценки. В основе метода лежит суждение оценщика о том, какой из трех полученных результатов является наименее достоверным. При этом два наиболее достоверных результата поочередно сопоставляются с наименее объективным с целью определения степени отклонения.

Метод анализ иерархий (МАИ), разработанный американским математиком Томасом Саати, дает возможность проанализировать результаты всех попарно взвешенных вариантов, и систематизировать их. Для этого производится построение обратносимметричных матриц интенсивности проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которые определяются по специальной шкале интенсивности.

Метод логического обоснования подразумевает проведение оценщиком анализа результатов по каждому из подходов путем логических рассуждений о качестве используемой исходной информации и соответствии применяемых подходов цели и задаче оценки без применения математического аппарата.

При оценке бухгалтерской справедливой стоимости активов для целей МСФО могут применяться те же самые рекомендации по применению и согласованию подходов, что и при определении рыночной стоимости. Равно как и в МСО, в п. 62 МСФО 13 при определении справедливой стоимости признается использование наиболее приемлемых на соответствующем рынке методов из состава трех подходов к оценке — сравнительного, затратного и доходного. В п. 63 МСФО 13 отмечается, что в некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки, тогда как в других случаях — использование нескольких методов оценки. Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то «результаты каждого метода должны рассматриваться в контексте разумности диапазона значений, обозначенного данными результатами. Итоговая величина справедливой стоимости представляет собой значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно отражает справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах». Наличие больших разбросов требует их экономического обоснования и проверки правильности применения каждого из методов. Прямых запретов или прямых рекомендаций по использованию процедур экспертного взвешивания результатов различных подходов при определении итоговой справедливой стоимости в МСФО 13 не содержится. Однако п. 65 может интерпретироваться как предусматривающий такую возможность. Тем не менее из контекста и логики МСФО 13 вытекает, что при оценках бухгалтерской справедливой стоимости различного имущества обычно предполагается наличие приоритетного подхода, на котором следует основывать итоговую оценку справедливой стоимости.

Рекомендации по применению подходов и методов оценки в МСФО 13 связаны с тем, что при наличии достаточного количества данных применяемые методы оценки должны стремиться

максимизировать использование наблюдаемых на рынке входных переменных и свести к минимуму использование ненаблюдаемых входных переменных. Качественная характеристика «рыночности» получаемых итоговых оценок справедливой стоимости (так называемые уровни справедливой стоимости) как раз связана с общей степенью зависимости итогового результата от наблюдаемых рыночных переменных / входных данных в примененных методах оценки:

– входные данные 1-го уровня — это котируемые на активных рынках (некорректируемые) цены в отношении активов или обязательств, идентичных измеряемому, к информации о которых юридическое лицо может получить доступ на дату измерения (МСФО 13, п. 76);

– входные данные 2-го уровня — входные данные, помимо рыночных цен, относящихся к 1-му уровню, которые прямо или косвенно наблюдаются в отношении измеряемого актива или обязательства (МСФО 13, п. 81);

– входные данные 3-го уровня — не наблюдаемые на рынке параметры в отношении измеряемого актива или обязательства, которые основываются на моделях или суждениях оценщика, но тем не менее должны отражать допущения, которые участники рынка.

Как правило, измерения справедливой стоимости различных активов и обязательств с помощью методов оценки (помимо непосредственного наблюдения текущих рыночных цен на идентичные активы, не требующего оценочных суждений) будут приводить к оценкам справедливой стоимости, относимым ко 2-му или 3-му уровню рыночной иерархии. Систематический анализ всей совокупности использованных входных переменных в рамках применения того или иного подхода позволит оценщику сделать вывод о принадлежности полученного показателя справедливой стоимости к соответствующему уровню иерархии. Если оценщик базируется на итоговую оценку справедливой стоимости на результате приоритетного подхода, то указываемый им уровень иерархии итоговой справедливой стоимости должен совпадать с определенным уровнем иерархии результата приоритетного подхода. В случае проведения процедур экспертного взвешивания результатов каждого из примененных подходов уровень иерархии итоговой оценки справедливой стоимости определяется наименьшим из уровней иерархии результатов примененных подходов (если в экспертном согласовании участвует результат оценки 3-го уровня иерархии, то итоговое согласованное значение справедливой стоимости также будет относиться к 3-му уровню иерархии).

Следует отметить, что конечное решение об отнесении полученных итоговых оценок справедливой стоимости к тому или иному уровню иерархии является исключительной компетенцией экономического субъекта, подготавливающего отчетность.

В МСФО 13 отмечается, что нарушение принципа последовательности применения методов оценки бывает целесообразным при возникновении следующих условий: – развитие новых рынков; – получение новой информации; – когда ранее используемая информация перестает быть доступной; – когда совершенствуются методы оценки; – изменяются рыночные условия⁵⁹

⁵⁹ Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков (СНМД РОО) Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами СНМД РОО 04-070-2015

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В соответствии с Заданием на оценку в данном отчете необходимо установить справедливой стоимость.

Справедливая стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений**. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода к оценке.

6.2. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливой стоимостью недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить

поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным использовать доходный подход.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Т.к. объект оценки –офисные помещения, значительных капиталовложений не требует, используется в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием, значительных изменений в структуре денежных потоков не ожидается, оценщик счел возможным применить метод капитализации в рамках доходного подхода. В качестве периода поступления денежных потоков принят 1 год.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные о самом объекте или о его аналогах, а также прогнозы относительно изменений арендных ставок и других источников дохода. Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению).

В данном отчете потенциальный валовой доход рассчитан для объекта исходя из его особенностей. Рыночные ставки аренды определены как средневзвешенные значения ставок аренды по площадям, сопоставимым с объектом оценки по назначению (офисные) и району расположения – ЮАО, Даниловский район г. Москвы.

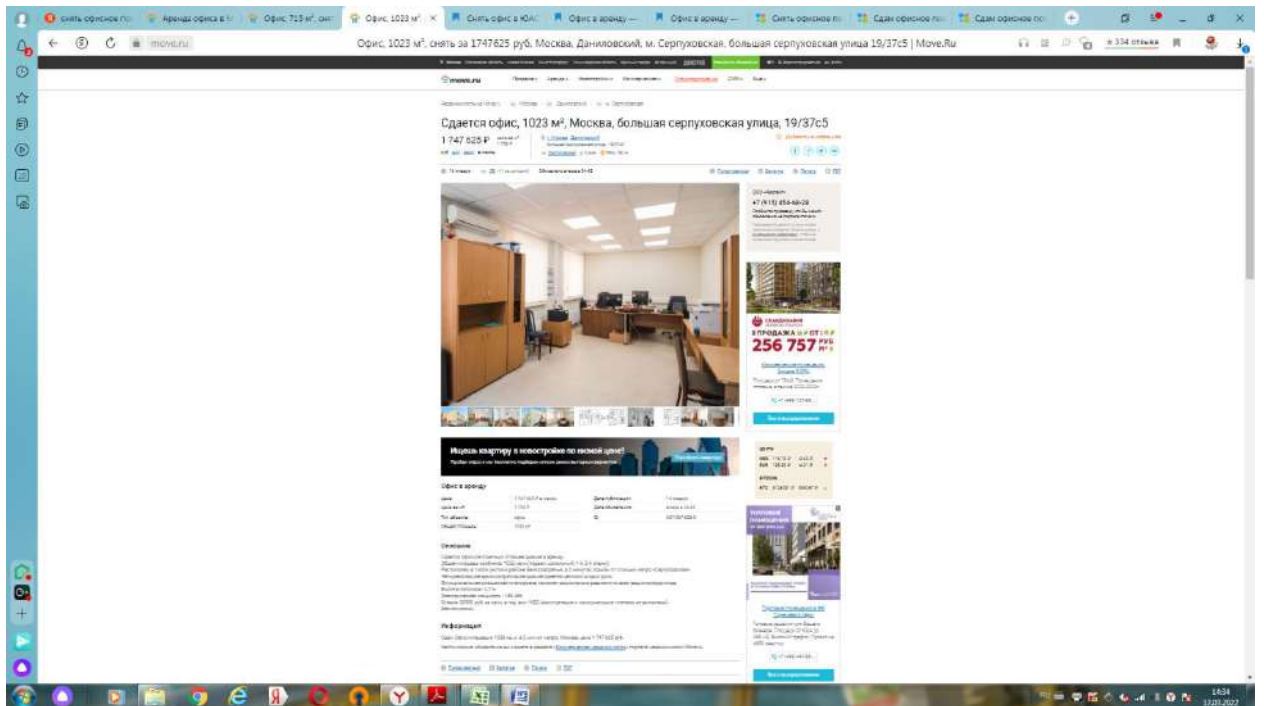
Определение рыночной ставки аренды

В результате исследования рынка аренды помещений офисного назначения, было выбрано 4 объекта-аналога, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой арендной ставки объекта оценки. Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

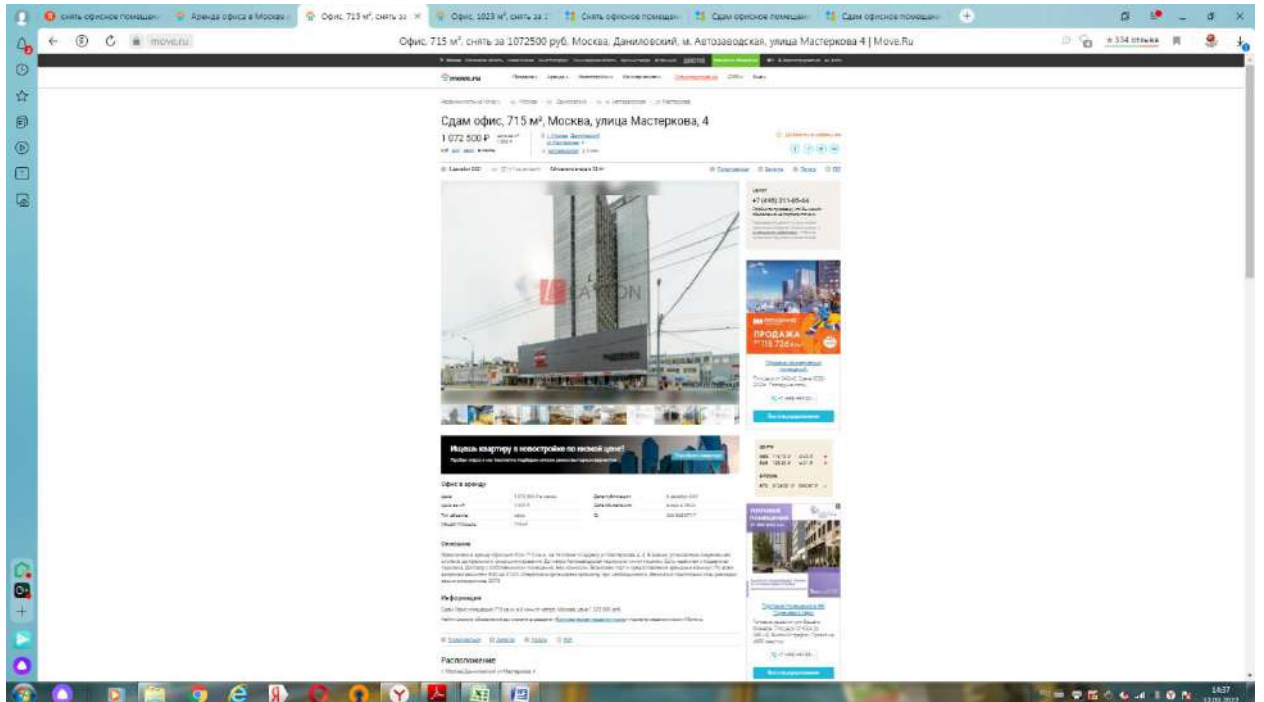
Таблица 10 – Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

<i>Характеристики</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>
ОПИСАНИЕ	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_1023_kv_m_bolshaya_serpuhovskaya_ulica_1937s5_6870676288/	https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_715_kv_ulica_masterkova_4_6868658717/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_517_m_2350686792	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_871_m_2350504007
Арендная ставка, руб./мес.		1 747 625,00	1 072 500,00	775 500,00	1 415 375,00
Площадь, кв.м.	1131,6	1023,00	715,00	517,00	871,00
Арендная ставка руб. за кв.м./мес.		1 708,00	1500,00	1500,00	1625,00
Рыночные условия		Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Торг		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение (адрес)	Москва, ЮАО, Даниловский район, 3-й Автозаводский проезд, д. 4	Москва, ЮАО, Даниловский район, большая серпуховская улица, 19/37с5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Мастеркова, 4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Мастеркова, 4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Автозаводская ул., 11
Физические характеристики	подвал, 1 этаж	с отделкой, подвал, 1 этаж	С отделкой, 19 этаж	С отделкой, 18 этаж	С отделкой, 3 этаж
Дополнительно		С НДС, коммунальные платежи - отдельно	С НДС, коммунальные платежи - отдельно	С НДС, коммунальные платежи - отдельно	С НДС, коммунальные платежи - отдельно

Объект-аналог №1 для доходного подхода



Объект-аналог №2 для доходного подхода



Объект-аналог №3 для доходного подхода

The screenshot shows a listing for an office space on the Avito website. The main title is "Сдам офисное помещение, 517 м²". The price is listed as "18 000 Р в год за м²". The listing includes a large photo of a modern office interior with desks, chairs, and a round table. Below the main photo is a grid of smaller images showing different parts of the office. The text "О помещении" indicates a total area of 517 m² on the 18th floor. The "Расположение" section specifies the address as "Москва, ул. Мастерская, д. 4" and provides distances to the airport (200 m), metro (300 m), and a bus stop (1.6 km). The listing also includes a contact number "8 958 465-67-09" and a "Написать сообщение" button.

Объект-аналог №4 для доходного подхода

The screenshot shows a listing for an office space on the Avito website. The main title is "Сдам офисное помещение, 871 м²". The price is listed as "19 500 Р в год за м²". The listing includes a large photo of a multi-story building exterior. Below the main photo is a grid of smaller images showing the interior of the office. The text "О помещении" indicates a total area of 871 m² on the 3rd floor. The "Расположение" section specifies the address as "Москва, Автодорожная ул., 11" and provides distances to the airport (1 km) and a bus stop (1.5 km). The listing also includes a contact number "8 958 465-67-09" and a "Написать сообщение" button.

Таблица 11 – Расчет арендной ставки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная ставка, руб./мес.		1 747 625,00р.	1 072 500,00р.	775 500,00р.	1 415 375,00р.
Площадь, кв.м.	1131,6	1023	715	517	871
Арендная ставка руб. за кв.м./мес.		1 708,33р.	1 500,00р.	1 500,00р.	1 625,00р.
Состав передаваемых имущественных прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 708,33р.	1 500,00р.	1 500,00р.	1 625,00р.
Условия финансирования	Типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 708,33р.	1 500,00р.	1 500,00р.	1 625,00р.
Рыночные условия	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 708,33р.	1 500,00р.	1 500,00р.	1 625,00р.
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 571,67р.	1 380,00р.	1 380,00р.	1 495,00р.
Назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	офисное
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 571,67р.	1 380,00р.	1 380,00р.	1 495,00р.
Месторасположение, расстояние до метро	Г. Москва, ЮАО, Даниловский район, 5 минут до метро	Москва, ЮАО, Даниловский район, 5 минут до метро	Москва, ЮАО, Даниловский район, 5 минут до метро	Москва, ЮАО, Даниловский район, 5 минут до метро	Москва, ЮАО, Даниловский район, 5 минут до метро
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 571,67р.	1 380,00р.	1 380,00р.	1 495,00р.
Этаж	1, подвал	1,подвал	19	18	3

корректировка, %		0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 571,67р.	1 214,40р.	1 214,40р.	1 315,60р.
Площадь, кв.м.	1131,6	1023	715	517	871
корректировка, %		0,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 571,67р.	1 141,54р.	1 141,54р.	1 236,66р.
Ремонт	есть	есть	есть	есть	нет
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв.м.в мес.		1 571,67р.	1 141,54р.	1 141,54р.	1 236,66р.
Количество корректировок		2	3	3	3
Вес аналога		0,3333333333333333	0,2222222222222222	0,2222222222222222	0,2222222222222222
Итоговая арендная ставки за кв.м. в мес., с НДС		1 306,05			
Арендная ставка за кв.м. в мес. Без НДС		1 088,38			

Обоснование и расчет корректировок

1 Состав передаваемых имущественных прав

Ключевым фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость объектов недвижимости, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных объектов, принадлежащих на праве собственности, при этом стоимость прав краткосрочной аренды ниже стоимости прав долгосрочной аренды, при прочих равных условиях.

Поскольку между оцениваемым объектом и отобранными объектами сравнения не были выявлены различия по составу передаваемых прав (права аренды), Оценщиком не вводились корректировки по данному ценообразующему фактору.

2 Условия финансирования

Под условиями финансирования понимается способ оплаты сделки по купле-продаже объектов недвижимости. Оплата сделки может быть осуществлена за счет собственных денежных средств, кредитных средств, оплаты на условиях рассрочки.

В отношении оцениваемого объекта недвижимости и отобранных аналогов предполагается типичный способ оплаты: единовременная оплата. Оценщиком не проводился анализ зависимости стоимости объектов недвижимости от условий финансирования поскольку все аналоги, используемые для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов предложены на открытом рынке на типичных рыночных условиях финансирования.

3 Рыночные условия

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поскольку предложения к продаже объектов-аналогов максимально близки к дате оценки, корректировка по данному элементу не проводилась

4 Условия продажи

Для рынка купли-продажи объектов недвижимости характерно снижение цены предложения объектов, которое достигается в результате торга между продавцом и покупателем.

Величина скидки на торг определялась по следующим данным:

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

60

И составила -8% как среднее значение аренды офисных помещений для г. Москва.

5 Местоположение, расстояние до метро

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в ЮАО, Даниловском районе на расстоянии от 3 до 5 минут пешком до метро, сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

6 Этаж

Объект оценки и объект-аналог 1 расположены на первом этаже и подвале/цоколе, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№2,3, 4 расположены на 19, 18 и 3 этажах, корректировка введена на основании нижеприведенных данных и составила 0,88 ли -12%.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены помещения на 2 этажа и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89

61

7 Площадь

Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью. Данная поправка принимается на основании данных исследований «Справочника оценщика недвижимости» 2018», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Н.Новгород, 2018 г.

Площадь, кв.м.	менее 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	более 3000
менее 50	1	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
50-100	0,95	1	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
100-250	0,86	0,9	1	1,1	1,19	1,27	1,37	1,41
250-500	0,78	0,82	0,91	1	1,09	1,16	1,24	1,29
500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1	1,06	1,14	1,18
1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1	1,07	1,11
1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,8	0,87	0,93	1	1,04
более 3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,9	0,97	1

Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	1131,6	1023	715	517
корректировка	1	0,94	0,94	0,94

8 Тип объекта

⁶⁰ На основании «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред. Е.Е.Яскевича - стр. 286

⁶¹ Справочник оценщика недвижимости том 1, под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. – стр 154

Объект оценки и объекты аналоги являются нежилыми помещениями, по функциональному назначению могут быть использованы по офис, корректировка по данному фактору не требуется.

9 Состояние

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, имеется ремонт, корректировка не требуется.

Согласно п. 22 в ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{\text{ср}} = \frac{x_1 \cdot k_1 + x_2 \cdot k_2 + x_3 \cdot k_3 + \dots + x_n \cdot k_n}{k_1 + k_2 + k_3 + \dots + k_n}$$

где, $x_{\text{ср}}$ – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта; k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весовых коэффициентов был произведен по следующей формуле:

$$k = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{\frac{1}{|S_1| + 1} + \frac{1}{|S_2| + 1} + \dots + \frac{1}{|S_n| + 1}}$$

где k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Таким образом, арендная ставка для офисных помещений с учетом НДС и без коммунальных и операционных расходов, принимаемая к расчету, составит –1 293,48 руб. за кв.м. в мес., 15521,75 руб. за кв.м. в год.

Определение ПВД (потенциального валового дохода).

ПВД = $S \times \text{Сап}$, где:

S – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.; Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м. в год.

Таблица 6.1.4. - Расчет ПВД

Показатель, ед. измерения	Объект оценки, расчет
Общая площадь, кв.м.	1131,6
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	1 088,38
Потенциальный валовый доход, руб./год (округленно)	14 779 329,70

Определение действительного валового дохода (ДВД)

По данным результатов статистической обработки информации, указанных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.), для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости недозагрузка составляет от 6,4 до 17,8%. В данном случае, Оценщик счёл верным ввести среднее значение недозагрузки – 12,1%.

Таблица 6.1.5. - Расчет ДВД

Показатель, ед. измерения	Расчет
Потенциальный валовый доход, руб./год	14 779 329,70
Недозагрузка, %	12,1
Действительный валовый доход, руб./год (округленно)	12 991 030,80

Определение операционных расходов (ОР)

Как правило, операционные расходы не выделяются для оплаты сверх установленной арендной ставки.

Не уточнен состав этих расходов, который в России не совпадает с западными стандартами (от налога на имущество, который не коррелирует с рыночной стоимостью, до затрат на страхование, которые отсутствуют в 70% случаев).

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

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

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. По данным результатов статистической обработки информации, указанных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.), процент операционных расходов составляет в среднем 17,0% от ПВД.

Таблица 6.1.6.- Расчет ОР

Показатель, ед. измерения	Объект оценки
Потенциальный валовый доход, руб./год	14 779 329,70
Операционные расходы, %	17
Операционные расходы руб./год (округленно)	2 512 486,05

Определение ставки капитализации (дисконтирования)

Ставка капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Оценщик счел верным использовать данные результатов статистической обработки информации, указанных в Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, г. Н. Новгород, 2018 г, Лейфер Л.А. о величине текущей доходности объекта.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Значения текущей доходности в соответствии с данными вышеуказанного сборника составляют для офисно-торговых объектов в расширенном интервале от 7,6% до 15,4%. В расчетах было использовано среднее значение – 11,5%.

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Расчет произведен по формуле:

$V=I/R$, где:

V- стоимость оцениваемого объекта,

I – ЧОД (чистый операционный доход),

R – ставка капитализации.

ЧОД=ДВД-ОР, где:

ЧОД - чистый операционный доход,

ДВД – действительный валовый доход,

ОР – операционные расходы.

Таблица 6.1.7.- Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель, ед. измерения	Объект оценки
Действительный валовый доход, руб./год	12 991 030,80
Операционные расходы, руб./год	2 512 486,05
Чистый операционный доход, руб./год	10 478 544,75
Ставка капитализации, %.	11,5
Стоимость объекта оценки, руб.	91 117 780

Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составила 91 117 780 (Девяносто один миллион сто семнадцать тысяч семьсот восемьдесят) рублей

62

Среднее расхождение оценок рыночной стоимости, выполненных профессиональными оценщиками по стандартным методикам, составляет 12,8 – 16,0%.

По мнению Оценщика в данном исследовании допустимо применение минимальной средней величины доверительного интервала в размере: 14,5 %⁶³

6.3. Сравнительный (рыночный) подход

Рыночный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя рыночный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Рыночный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка справедливой стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

⁶³ (Источник: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Издание, обновленное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г.», разработанные авторским коллективом Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр. 33.).

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект - квартира. На рынке недвижимости в открытом доступе представлено достаточное количество информации для реализации Сравнительного подхода.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным и необходимым применить рыночный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества

на основе рыночного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости; Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка,
- состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземнойотдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения. Данный метод определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi}$$

V_{PC} - справедливая стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
 n - количество аналогов;
 V_{PCi} - справедливая стоимость объекта оценка с использованием

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода
 Оценщик выделил следующие элементы сравнения

№ п/п	Элемент сравнения
1	Состав передаваемых имущественных прав
2	Условия финансирования
3	Рыночные условия
4	Условия продажи
5	Местоположение, расстояние до метро
6	Этаж
7	Площадь
8	Тип объекта
9	Состояние

Правила отбора объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка офисной недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими критериями поиска:

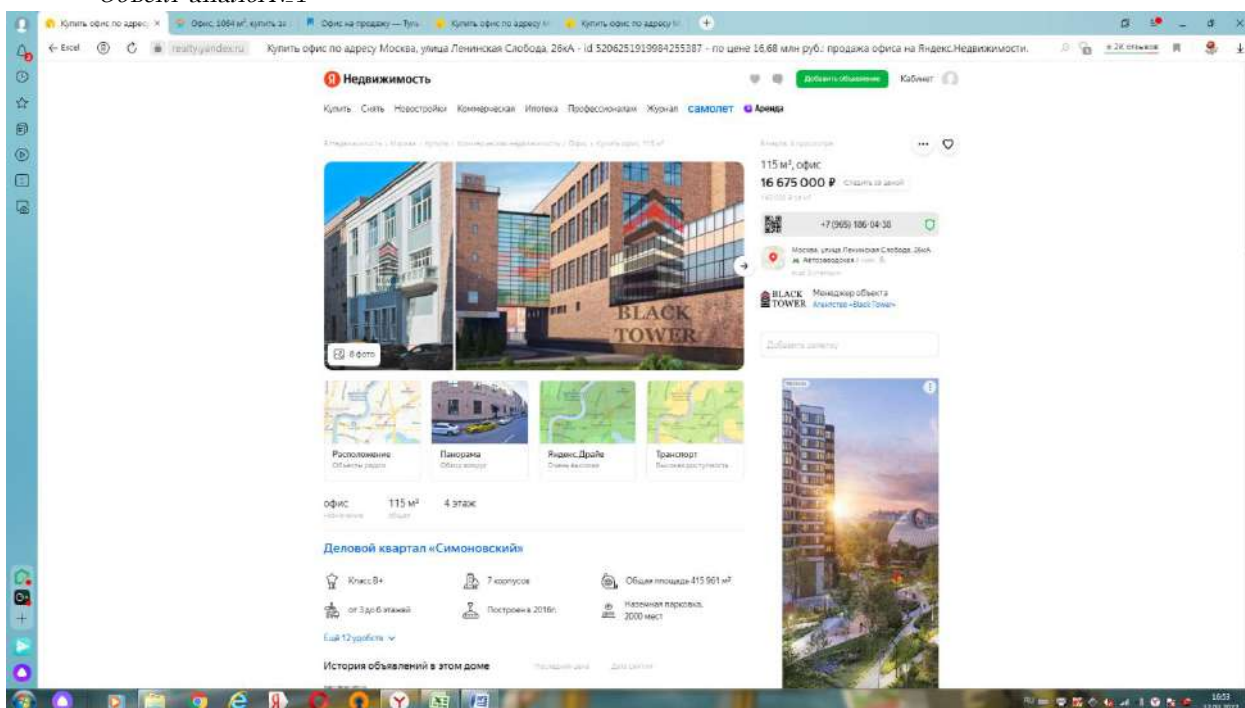
- местоположение: РФ, г. Москва, ЮАО, до 5-10 мин до метро пешком
- тип: помещение
- назначение: офисное
- дата предложения: ближайшая к дате оценки.
- Площадь: сопоставима с объектом оценки
-

Различия по элементам сравнения объектов – аналогов с объектом оценки учитываются путем проведения процентных (относительных) корректировок.

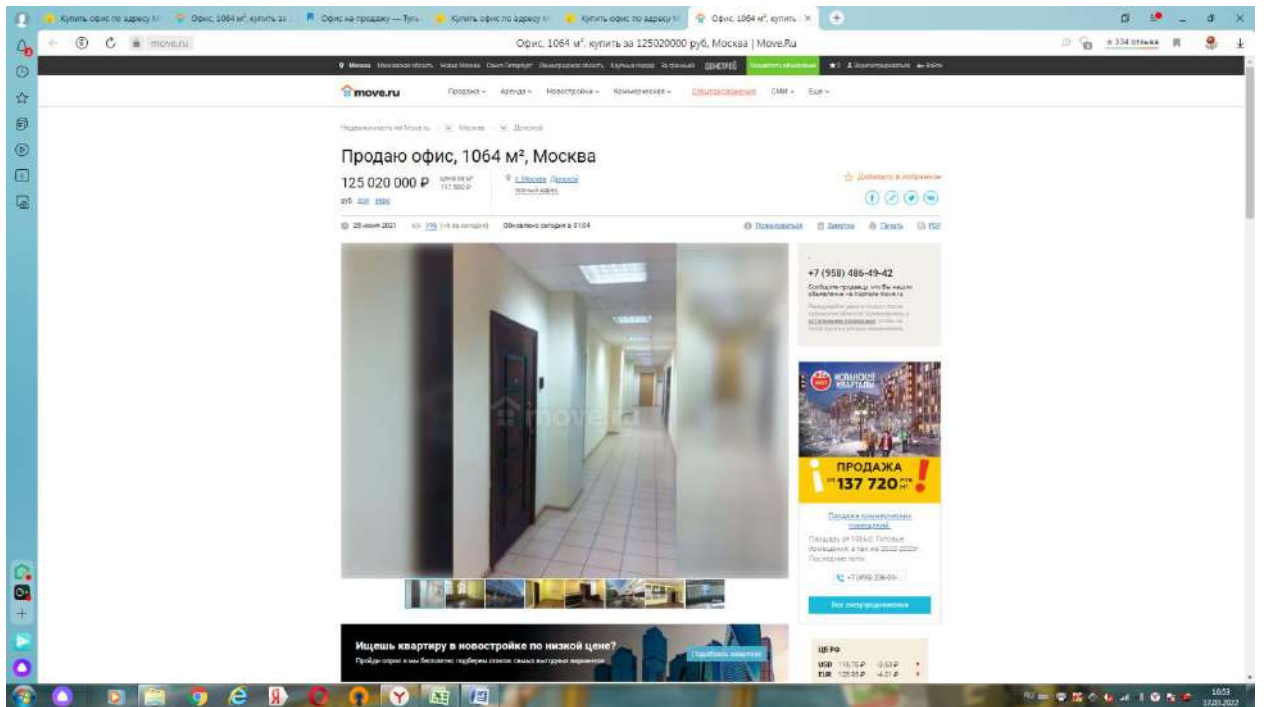
Таблица 12 – Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка на источник		https://realty.yandex.ru/offer/5206251919984255387/?isExact=YES&source=serp_offers_item	https://move.ru/object/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_1064_kv_moskva_2-y_donskoy_pr_10_6858862541/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanavedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4777466664	https://realty.yandex.ru/offer/4750548503213451385/?isExact=YES&source=serp_offers_item
Адрес	г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, ЮАО, Даниловский район	Г. Москва, ЮАО, Даниловский район улица Ленинская Слобода, 23с16	Москва, ЮАО, 2-й Донской, 10	Москва, ЮАО, Новоданиловский пр-д, 4	Москва, ЮАО, Москва, Электролитный проезд, 3с23
Цена предложения, руб.		16 675 000,00	125 020 000,00	149 998 992,00	450 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	1131,6	115,0	1064,00	1352,00	2700,00
Тип, назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Отдельный вход	есть	есть	нет	есть	есть
Этаж	Подвал,1	4	1	2-4	3
Состояние отделки	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл
Расстояние до метро, пешком	5 минут (м. Автозаводская)	5 минут (м. Автозаводская)	5 минут (м. Тульская)	5 минут (м. Тульская)	7 минут (Нагорная)

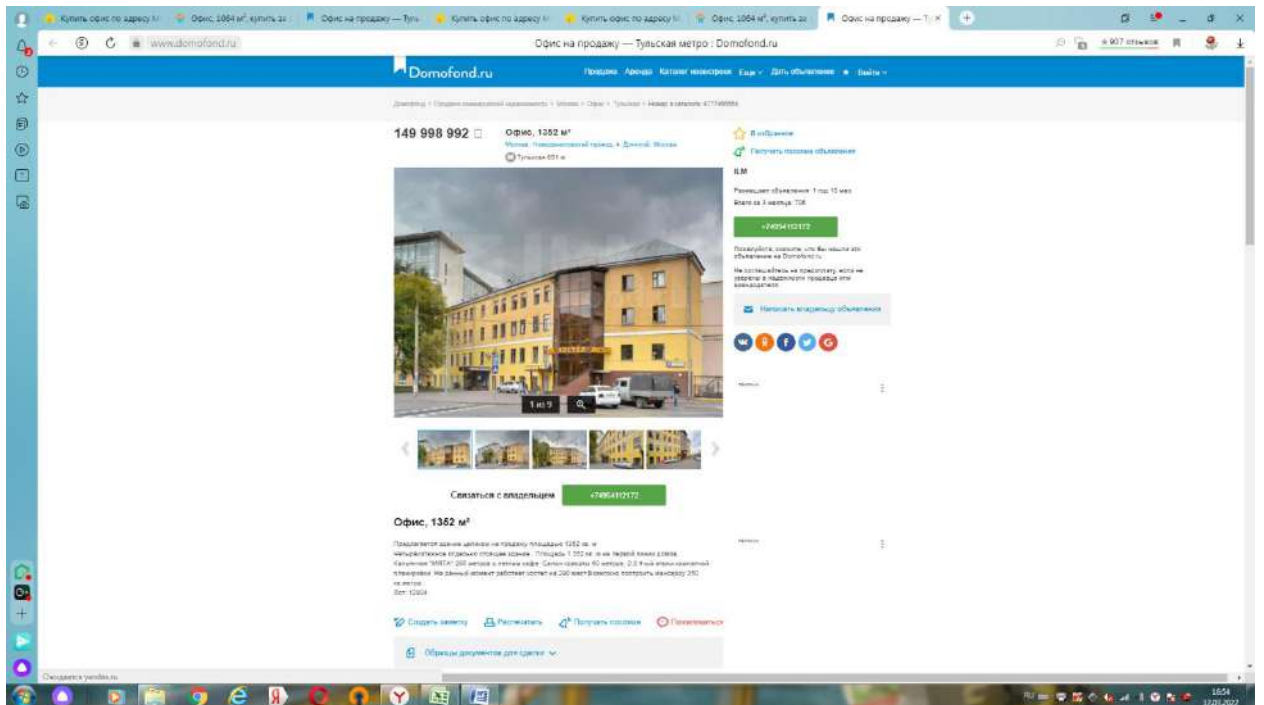
Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №4

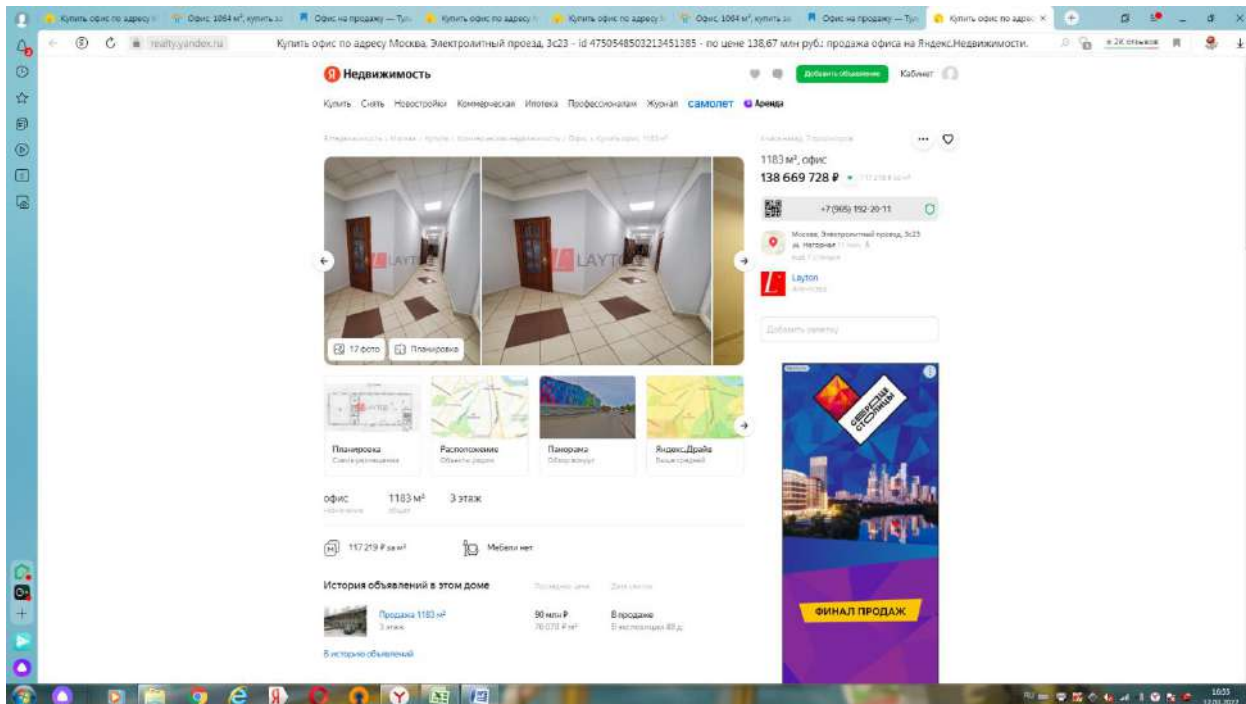


Таблица 13 – Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения, руб.		16 675 000,00р.	125 020 000,00р.	149 998 992,00р.	138 669 728,00р.
Площадь, кв.м.	1131,6	115	1064	1352	1183
Цена, руб. за 1 кв.м.		145 000,00р.	117 500,00р.	110 946,00р.	117 218,70р.
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		145 000,00р.	117 500,00р.	110 946,00р.	117 218,70р.
Условия финансирования	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		145 000,00р.	117 500,00р.	110 946,00р.	117 218,70р.
Рыночные условия	03.2022	03.2022	03.2022	03.2022	03.2022
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		145 000,00р.	117 500,00р.	110 946,00р.	117 218,70р.

Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,50	-11,50	-11,50	-11,50
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		128 325,00р.	103 987,50р.	98 187,21р.	103 738,55р.
Местоположение, расстояние до метро пешком	Российская Федерация, г. Москва, ЮАО, 5 мин	Российская Федерация, г. Москва, ЮАО, 5 мин	Российская Федерация, г. Москва, ЮАО, 5 мин	Российская Федерация, г. Москва, ЮАО, 5 мин	Российская Федерация, г. Москва, ЮАО, 7 мин
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		84 960,00р.	152 384,11р.	145 081,97р.	150 450,00р.
Этаж	Подвал, 1	4	1	2-4	3
Корректировка, %		-12,00	0,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		112 926,00р.	103 987,50р.	86 404,74р.	91 289,93р.
Площадь, кв.м.	1131,6	115,00	1064,00	1352,00	1183,00
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		112 926,00р.	103 987,50р.	86 404,74р.	91 289,93р.
Тип	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		112 926,00р.	103 987,50р.	86 404,74р.	91 289,93р.
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		112 926,00р.	103 987,50р.	86 404,74р.	91 289,93р.
Количество корректировок		2	1	2	2
Весовые коэффициенты		0,2222222222222222 20	0,3333333333333333 330	0,2222222222222222 220	0,2222222222222222 220
Итоговая стоимость руб. за 1 кв.м., с НДС,			99 244,87		
Итоговая стоимость руб. за 1 кв.м., без НДС			82704,06		
Итоговая стоимость⁶⁴ объекта оценки площадью 1131,6 кв.м. ⁶⁵ 93 587 914 (Девяносто три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот сорок четыре) рублей					

⁶⁴ Округленно, по математическим правилам округления до целых числа

Таблица 14- Проверка данных на однородность выборки

	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3	объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за кв.м.				
	145 000,00р.	117 500,00р.	110 946,00р.	117 218,70р.
Математическое ожидание (среднее значение)	122 666,18			
Среднеквадратическое отклонение	15 193,49			
Коэффициент вариации	12%			
Пороговое значение	<33%			
Вывод	выборка однородна			

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру

$$v = \frac{\sigma \cdot 100}{x} \%$$

рассеивания, выраженную в процентах. Вычисляется по формуле: $v = \frac{\sigma \cdot 100}{x} \%$, где v – коэффициент вариации;

σ – среднеквадратичное отклонение;

x – математическое ожидание

В нашем случае, он 12%. В статистике принято, что если значение коэффициента вариации не превышает 33%,⁶⁶ **совокупность считается однородной.**

Значение итоговой стоимости – **99 244,87** руб. за кв.м., с НДС, 82 704,06 руб. за кв.м. без НДС, соответствует рыночным данным. Среднее расхождение оценок рыночной стоимости, выполненных профессиональными оценщиками по стандартным методикам, составляет 12,8 – 16,0%.

По мнению Оценщика в данном исследовании допустимо применение минимальной средней величины доверительного интервала в размере:

14,5 % (Источник: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Издание, обновленное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г.», разработанные авторским коллективом Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр. 33).

Обоснование и расчет корректировок

1 Состав передаваемых имущественных прав

Ключевым фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость объектов недвижимости, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных объектов, принадлежащих на праве собственности, при этом стоимость прав краткосрочной аренды ниже стоимости прав долгосрочной аренды, при прочих равных условиях.

Поскольку между оцениваемым объектом и отобранными объектами сравнения не были выявлены различия по составу передаваемых прав, Оценщиком не вводились корректировки по данному ценообразующему фактору.

2 Условия финансирования

Под условиями финансирования понимается способ оплаты сделки по купле-продаже объектов

⁶⁶ Постановление Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004г.

недвижимости. Оплата сделки может быть осуществлена за счет собственных денежных средств, кредитных средств, оплаты на условиях рассрочки.

В отношении оцениваемого объекта недвижимости и отобранных аналогов предполагается типичный способ оплаты: единовременная оплата. Оценщиком не проводился анализ зависимости стоимости объектов недвижимости от условий финансирования поскольку все аналоги, используемые для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов предложены на открытом рынке на типичных рыночных условиях финансирования.

3 Рыночные условия

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поскольку предложения к продаже объектов-аналогов максимально близки к дате оценки, корректировка по данному элементу не проводилась

4 Условия продажи

Для рынка купли-продажи объектов недвижимости характерно снижение цены предложения объектов, которое достигается в результате торга между продавцом и покупателем.

Величина скидки на торг определялась по следующим данным:

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

67

И составила -11,5% как среднее значение продажи офисных помещений для г. Москва.

5 Местоположение, расстояние до метро

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в ЮАО, на расстоянии от 5 до 7 минут пешком до метро, сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

6 Этаж

Объект оценки и объекты-аналоги 2,3 расположены на первом этаже и подвале/цоколе, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1, 4 расположены на нескольких этажах, с 1 по 3 и с 1 по 5, корректировка введена на основании нижеприведенных данных и составила 0,88 ли -12%.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89

68

7 Площадь

Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью. Данная поправка принимается на основании данных исследований «Справочника оценщика недвижимости» 2018», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Н.Новгород, 2018 г.

⁶⁷ На основании «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред. Е.Е.Яскевича - стр. 286

⁶⁸ Справочник оценщика недвижимости том 1, под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. – стр 154

Таким образом, объект оценки – помещения площадью 1131,6 кв.м., объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

8. Тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги являются нежилыми помещениями, по функциональному назначению могут быть использованы по офис, корректировка по данному фактору не требуется.

9. Состояние

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Согласно п. 22 в ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{\text{ср}} = \frac{x_1 \cdot k_1 + x_2 \cdot k_2 + x_3 \cdot k_3 + \dots + x_n \cdot k_n}{k_1 + k_2 + k_3 + \dots + k_n}$$

где, $x_{\text{ср}}$ – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта; k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весовых коэффициентов был произведен по следующей формуле:

$$k = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{\frac{1}{|S_1| + 1} + \frac{1}{|S_2| + 1} + \dots + \frac{1}{|S_n| + 1}}$$

где k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составила

93 587 914 (Девяносто три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот сорок четыре) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7.1. Описание процедуры согласования

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости – беспристрастное, экспертное и обоснованное суждение квалифицированного, профессионального специалиста-оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку. Итоговая величина стоимости в отчете об оценке может быть представлена в виде одного числа, диапазона стоимостей или в обоих вариантах. В соответствии с требованиями к отчету величина стоимости дается в виде единой рублевой суммы, представляющей точечную величину оценки. Это является наилучшим вариантом проведенного оценщиком расчета.⁶⁹

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достаточность и достоверность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, Оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Определяется Оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта. Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

Так как вышеописанные критерии обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки, определим, насколько использованные подходы удовлетворяют вышеописанным критериям. Каждому из подходов экспертно присваиваются баллы от 1 до 5.

Таблица 7.1 – Определение весовых коэффициентов

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход
Достаточность и достоверность информации	5	5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	5
Способность учитывать специфические особенности	5	5

⁶⁹ http://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/land_registry/867561.pdf

объекта		
Итого	15	15
Вес, %	50	50

Таблица 7.2 – Взвешивание результатов

Наименование	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. б	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.
Весовой коэффициент	0,5	0,5	1
	93 587 914	91 117 780	92 352 847

В соответствии с Заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость объекта оценки, составила, округленно:

7.2. Заключение о стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на основании анализа и расчетов, изложенных в данном Отчете об оценке, итоговая стоимость объекта оценки, по состоянию на 12.03.2022г., составила:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:
92 352 847 (Девяносто два миллиона триста пятьдесят две тысячи восемьсот сорок семь) рублей.

№ п/п	Объект оценки	Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, руб.	Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб	Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 1 131,6 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0002002:4318, расположенные по адресу: г. Москва, 3-й Автозаводский проезд, д. 4, (подвал пом. I ком.1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2,4,6,8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж 1 пом. I ком.2-6, пом. III ком.1, 1а, 2-10,12 ,13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39).	91 117 780 (Девяносто один миллион сто семнадцать тысяч семьсот восемьдесят) рублей	93 587 914 (Девяносто три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот сорок четыре) рублей	Обоснованно не применялся

7.3. Заявление о соответствии

Представленные в Отчете факты в соответствии с предоставленными сведениями правильны и соответствуют действительности.

Проведенный анализ, заключения, полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в Отчете допущений и ограничительных условий и является субъективным непредвзятым профессиональным суждением Оценщика.

Образование и профессиональная квалификация Оценщика соответствуют необходимым требованиям.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, подписавший Отчет, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в частности: Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Свода стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), членом которой является оценщик, подписавший Отчет, с соблюдением правил деловой и профессиональной этики.

Оценщик гарантирует не разглашение информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от Заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 №117-ФЗ
 2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ
 3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
 4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
 5. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
 6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
 7. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков / Приказ Министерства экономического развития РФ № 540 от 01 сентября 2014
 8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
 9. Федеральные стандарты оценки:
 - 9.1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
 - 9.2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298.
 - 9.3. «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299.
 - 9.4. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
 - 9.5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)
 - 9.6. Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.
 10. Указание Банка России от 25.08.2015 № 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).
- Методические материалы*
18. Справочник Лейфера «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», 2014 г., для производственных объектов (неактивный рынок) для продажи.
 19. Оценка стоимости земельных участков – Ю.Н. Жулькова, О.О. Орлова – учебное пособие, Н.Н.,2016
 20. «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.
 21. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГТУ, СПб, 1997г
 22. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. Рутгайзера В.М. (Дело, М., 1998г.)

23. «Основы оценки стоимости недвижимости» под ред. Белокрыс А.М. (Международная академия оценки и консалтинга, М., 2004г.);
24. «Оценка собственности» Румянцева Е.Е. (Инфра-М, М., 2005г.);
25. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. (Финансы и статистика, М., 2005г.).

ИНТЕРНЕТ-ресурсы

<https://egrul.nalog.ru/index.html>

<https://rosreestr.gov.ru/>

<https://rosstat.gov.ru/b>

http://www.exp-zentr.ru/slovar_ocenki.htm

<https://torgi.gov.ru/>

<https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

по тексту Отчета представлены ссылки на все источники информации

9. ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФГИС ЕГРН		Раздел 1
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 17.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 17.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
17.02.2022 № 99/2022/450293583	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	77:05:0002002:4318
Номер кадастрового квартала:	77:05:0002002
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1359/6, Условный номер: 41645
Адрес:	г Москва, проезд Автозаводский 3-й, д 4
Площадь:	1131.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	90106207.42

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
М.П.		

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
17.02.2022 № 99/2022/450293583	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	77:05:0002002:4318
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0002002:1012
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
М.П.		

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
17.02.2022 № 99/2022/450293583		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0002002:4318	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Казачков Александр Сергеевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
17.02.2022 № 99/2022/450293583		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0002002:4318	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-05/032/2010-884 от 09.03.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид: Доверительное управление			
дата государственной регистрации: 03.06.2021			
номер государственной регистрации: 77:05:0002002:4318-77/051/2021-5			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.05.2017 по 01.09.2022			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Гамма Групп", ИНН: 5410071220			
3.	3.1.1.	'Акт приема-передачи недвижимого имущества' от 30.04.2021; 'Правила Доверительного управления' №0943-94130625 от 06.09.2007; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-2 от 18.09.2008; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-7 от 06.05.2013; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-4 от 05.03.2009; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-9 от 01.12.2016; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-13 от 15.11.2019; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-11 от 27.07.2017; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-6 от 20.07.2010; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-1 от 27.05.2008; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-5 от 02.06.2009; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-8 от 19.03.2015; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-3 от 16.12.2008; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-14 от 22.06.2020; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-10 от 13.12.2016; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-15 от 22.04.2021; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №0943-94130625-12 от 24.10.2017	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	ПравотранSACTION и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

10030906844

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77
Произведена государственная регистрация ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	
Дата государственной регистрации	032/2010-884
Регистратор	Юшкин Э.Д. (и.о.)

Договор купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Автозаводский 3-й, дом 4, общей площадью 1131,6 (одна тысяча сто тридцать одна целая шесть десятых) кв. м., условный номер: 41645(далее – «Помещение»)

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер Капитал» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом «Целевые инвестиции» в лице генерального директора Сухарева Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Целевые инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 06.09.2007 года в реестре за № 0943-94130625, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Строй», в лице генерального директора Давыденко Сергея Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с другой стороны, совместно далее именуемые – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продает, а Покупатель покупает следующее недвижимое имущество: подвал пом. I ком. 1,2, пом. II ком. 1-3, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2, 4, 6, 8,9, пом. VI ком. 1-7, этаж I пом. I ком. 2-6, пом. III ком. 1, 1а, 2-10, 12, 13, 15-17, 17а, 18-20, 20а, 21-24, 26-30, 30а, 31-33, 36-39, находящиеся в здании, расположенном по адресу: г. Москва, пр. Автозаводский 3-й, дом 4, общей площадью 1131,6 (одна тысяча сто тридцать одна целая шесть десятых) кв. м., условный номер: 41645(далее – «Помещение»).

Отчуждаемые нежилые помещения являются складскими и учрежденческими (согласно экспликаци, выданной Московским городским бюро технической инвентаризации, ТБТИ "Южное"). Кадастровый паспорт Помещения, поэтажный план и экспликация являются Приложением №1 к настоящему Договору.

1.2. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

- Договора купли - продажи нежилых помещений от 26.11.2009 г. с закрытым акционерным обществом «Книготорговая компания «Южное»;
- Свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, серии 77 АМ №045824, дата выдачи: 25 декабря 2009 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 декабря 2009 года сделана запись регистрации №77-77-05/143/2009-557.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Помещение не продано третьим лицам, не заложено, не находится в споре и под арестом (запрещением), не передано в качестве взноса в уставный капитал третьего лица, на него не обращены взыскания. Помещение обременено следующим договором аренды:

Договор аренды нежилого помещения №564-1 от 01 декабря 1999г., заключен между ОАО «Южное Агентство печати» (арендодатель) и ООО «Пронто-Москва» (арендатор) сроком с 01 декабря 1999г. по 31 декабря 2002г., зарегистрирован 16 февраля 2000 г., № регистрации 77-01/05-04.2000-3.

Продавец обязуется предпринять все меры для снятия указанного обременения.

1.4. Продавец гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора просроченная задолженность по уплате связанных с владением Помещением на праве собственности и его эксплуатацией Продавцом налогов, коммунальных, эксплуатационных и иных обязательных платежей отсутствует.

1.5. Покупатель до подписания настоящего Договора осведомлен о фактическом состоянии отчуждаемого Помещения. Покупатель удовлетворен его качественным состоянием, установленным путем его внутреннего и внешнего осмотра, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.6. После регистрации перехода права собственности на указанное в настоящем Договоре Помещение на Покупателя в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве

Покупатель самостоятельно заключает договоры (в т.ч. агентские) на приобретение права пользования системами инженерного теплового обеспечения, водоснабжения и канализаций.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Помещения по настоящему Договору составляет 76 500 000 (Семьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС 11 669 491, 53 руб. Указанная Цена Помещения является окончательной и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

2.2. Оплата Цены Помещения производится Покупателем в безналичном порядке путем перечисления денежных средств согласно п. 2.1 настоящего Договора на расчетный счет Продавца не позднее 3 дней, после получения Покупателем нового свидетельства о государственной регистрации права.

2.3. Датой оплаты Цены Помещения считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Покупателя.

3. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Продавец обязуется освободить и передать Покупателю Помещение не позднее 3 (трех) дней с даты получения документов, в т.ч. Свидетельства о государственной регистрации права, после регистрации перехода права собственности Покупателю в Управлении Федеральной регистрационной службы по г. Москве. При передаче Помещения Стороны составляют Акт приема-передачи.

3.2. Переход права собственности на Помещение от Продавца к Покупателю подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация перехода права собственности на Помещение в Управлении Федеральной регистрационной службы по г. Москве осуществляется силами согласованного сторонами представителя-риэлтора.

3.3. Расходы по государственной регистрации права собственности Покупателя на Помещение, предусмотренные действующим законодательством, в полном объеме несет Покупатель.

3.4. С момента передачи Покупателю Помещения по акту приема-передачи на Покупателя переходит риск случайного повреждения Помещения действиями Покупателя или самостоятельно привлеченных им третьих лиц, а также все остальные риски, включая риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, в том числе действиями третьих лиц, привлеченных Продавцом или Покупателем по указанию Продавца.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Помещение Покупателю согласно ст.556 ГК РФ по Акту приема-передачи Помещения в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора.

4.1.2. К моменту передачи Помещения Покупателю оплатить все задолженности по эксплуатации Помещения.

Задолженность по платежам, связанным с эксплуатацией Помещения, возникшая до государственной регистрации настоящего Договора купли-продажи, но выявленная после нее, погашается Продавцом самостоятельно и полностью за его счет.

4.1.3. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.1.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить представителю-риэлтору все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Помещение и нести полную ответственность за их достоверность, а также выдать доверенность представителю-риэлтору на подачу документов в регистрирующий орган.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить Продавцу цену за Помещение в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Помещение в срок, предусмотренный п.3.1. настоящего Договора.

4.2.3. Оплатить государственную регистрацию права собственности.

4.2.4. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить представителю-риэлтору все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Помещение и нести полную ответственность за их достоверность, а также выдать доверенность представителю-риэлтору на подачу документов в регистрирующий орган.

4.3. С момента государственной регистрации перехода права собственности на помещение к Покупателю, последний вправе уведомить арендаторов Помещения о расторжении договоров аренды, в случае последующего расторжения таких договоров Покупателем, в срок, установленный действующими договорами аренды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, виновная Сторона возмещает другой стороне причиненные убытки в полном объеме.

5.2. За просрочку передачи Помещения Покупателю по Акту приема-передачи, Продавец выплачивает Покупателю пени из расчета 0,1 % от суммы, составляющей Цену Помещения, за каждый день просрочки передачи.

5.3. За просрочку платежа, предусмотренного настоящим Договором, Покупатель несет ответственность в размере 0,1 % от подлежащей выплате суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае неисполнения одной из Сторон п.4.1.4., 4.2.5 настоящего Договора, виновная сторона обязуется уплатить другой стороне штраф в размере 1 % от Цены Помещений.

5.7. Ответственность сторон, не предусмотренная настоящим договором, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Покупателем по настоящему Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Лидер Капитал».

6. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий Договора осуществляется по взаимному согласию сторон, оформляется в письменной форме, подписывается сторонами или их уполномоченными представителями.

6.2. Порядок расторжения настоящего Договора определяется действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры, возникшие из настоящего Договора, подлежат урегулированию между сторонами, в случае невозможности урегулирования споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его заключения и действует до момента полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

8.2. Взаимоотношения по поводу использования земельного участка, который занят Помещениями и необходим для их использования, и условия землепользования определяются в договорах, заключаемых Покупателем с территориальными органами Москомзема, и

регламентируются действующим законодательством РФ.

8.3. Все приложения и дополнения к договору, подписанные сторонами, являются его неотъемлемой частью.

8.4. Настоящий договор составлен в четырех оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок по г. Москве, по одному экземпляру выдается Продавцу и Покупателю и один для специализированного депозитария Покупателя – Общества с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант».

8.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЛИДЕР – СТРОЙ»
Адрес: 117 449, г. Москва, ул. Шверника, д. 11, корп. 1.
ИНН 7727637885/КПП 772701001,
ОГРН 1087746040678.
р/счет 40702810600000001625,
к/счет 30101810900000000958,
МКБ «ОДИНБАНК» (ООО), г. Одинцово,
БИК 044583958.
т. 89263463583.




 С. Ф. Давыденко

Покупатель:

ООО УК «Лидер Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Целевые Инвестиции»
Адрес: 119180, Россия, г. Москва, 3-й Голутвинский пер., д. 10, стр. 6
ОГРН: 1057748018954
ИНН/КПП: 7706591164/770601001
р/с 40701810292000011472
в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823



 М. А. Сухарев



Сторгов дакт
Саша 11 (какие) шета
С.В.

Данные для анализа рынка

Офис, 1250 м², купить за 200000000 руб., Москва, улица Ленинская Слобода, 23С16 | Move.Ru

Продается офис, 1250 м², Москва, улица Ленинская Слобода, 23С16

200 000 000 Р

1250 м²
168 000 Р/м²

Ул. Ленинская Слобода, 23С16
Ленинская Слобода, 23С16

1 этаж
8548,300 м²
10719,190 м²

1238 (1) просмотров

Объявлено 8 марта

Позвоните
Занятия
Звонки

Университетский
Ремонт
32 объекта
Бонус! 10 кв.м. на 10 кв.м. в подарок на время

+7 (916) 691-92-11

Специально для вас мы подготовили подборку объектов на продажу в этом районе

Позвоните агенту

СКАНДИНАВИЯ
ПРОДАЖА ОТ 118 Р/м²

256 757 Р/м²

Скандинавский стиль
Скандинавский стиль

Площадь - 750 м². Помещение готовое, в том же 2022-2023

+7 (995) 127-85...

Все объекты/отчеты

Ищешь квартиру в новостройке по низкой цене?
Продажи квартир и новостроек по низкой цене только в ведущих агентствах

Позвоните агенту

Офис в продаже

Продам офисное помеще... | Продажи коммерческой недвижимости в Москве | Avito

Продам офисное помещение, 3000 м²

510 000 000 Р

170 000 Р/м²

8 931 585-88-06

Позвоните, сообщите о своем интересе к этому объявлению

ОГРН

Бизнес

На Авито с 2018 г.

Получить на проверку

№ 170241222 (0) 7463 (0)

ОГРН

ИРРАДАПРОДАКА осуществляет поиск и продажу в Москве более 800 объектов: квартир и коммерческой недвижимости

Специально подготовлено для вас

Специально подготовлено для вас

Позвоните агенту

170 объектов/отчеты

О помещении

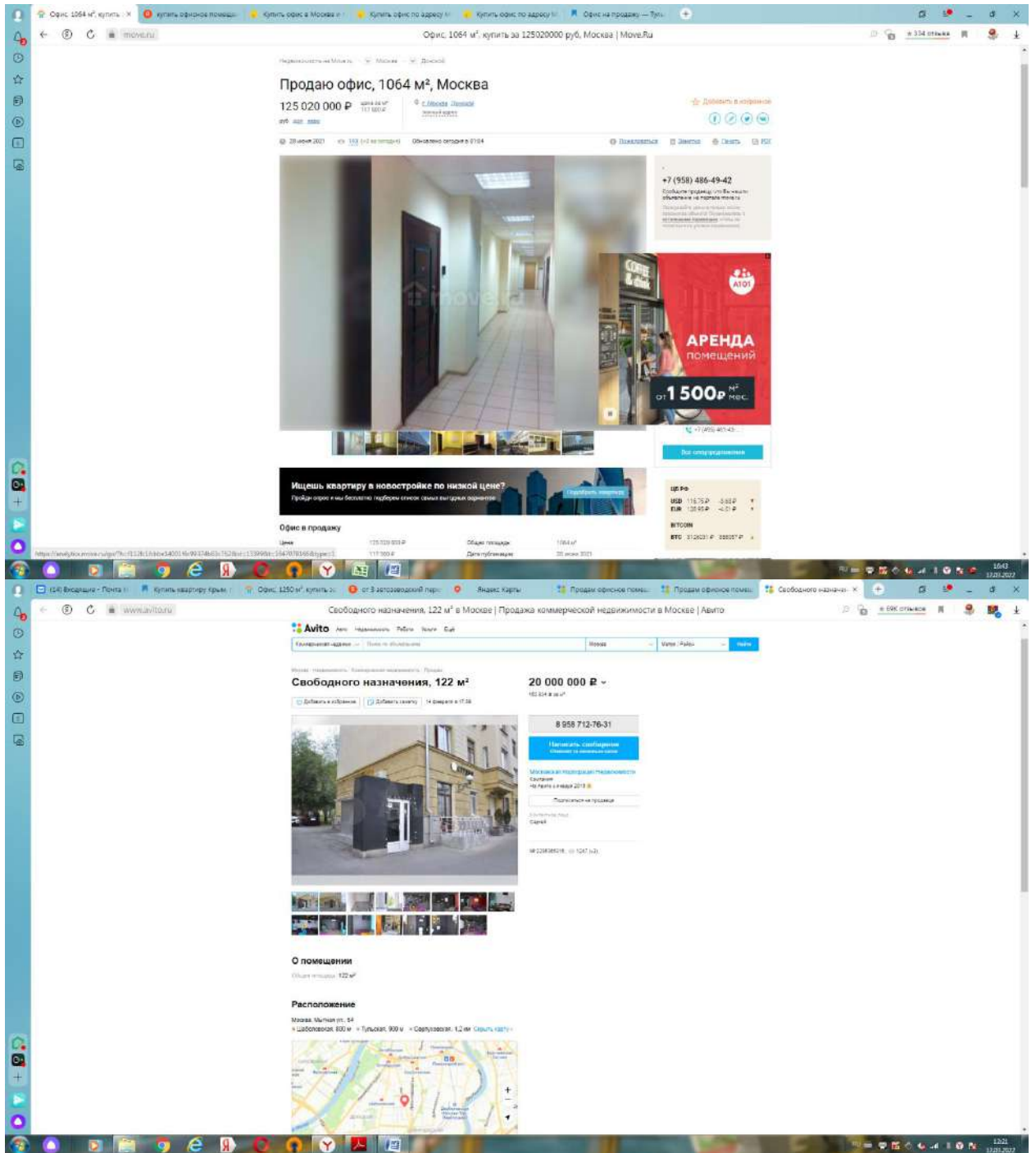
Общая площадь: 3000 м²

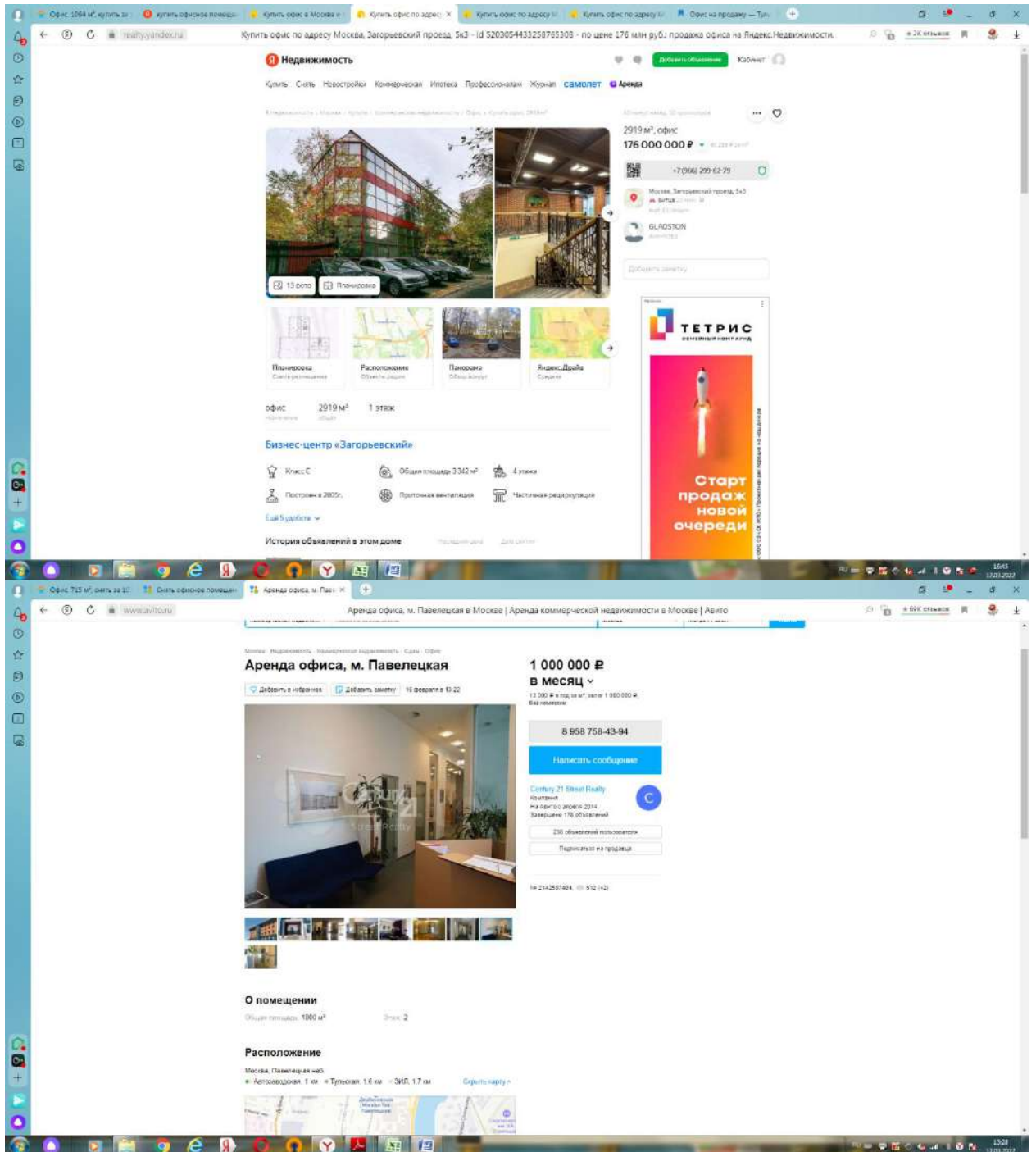
Этаж: 8

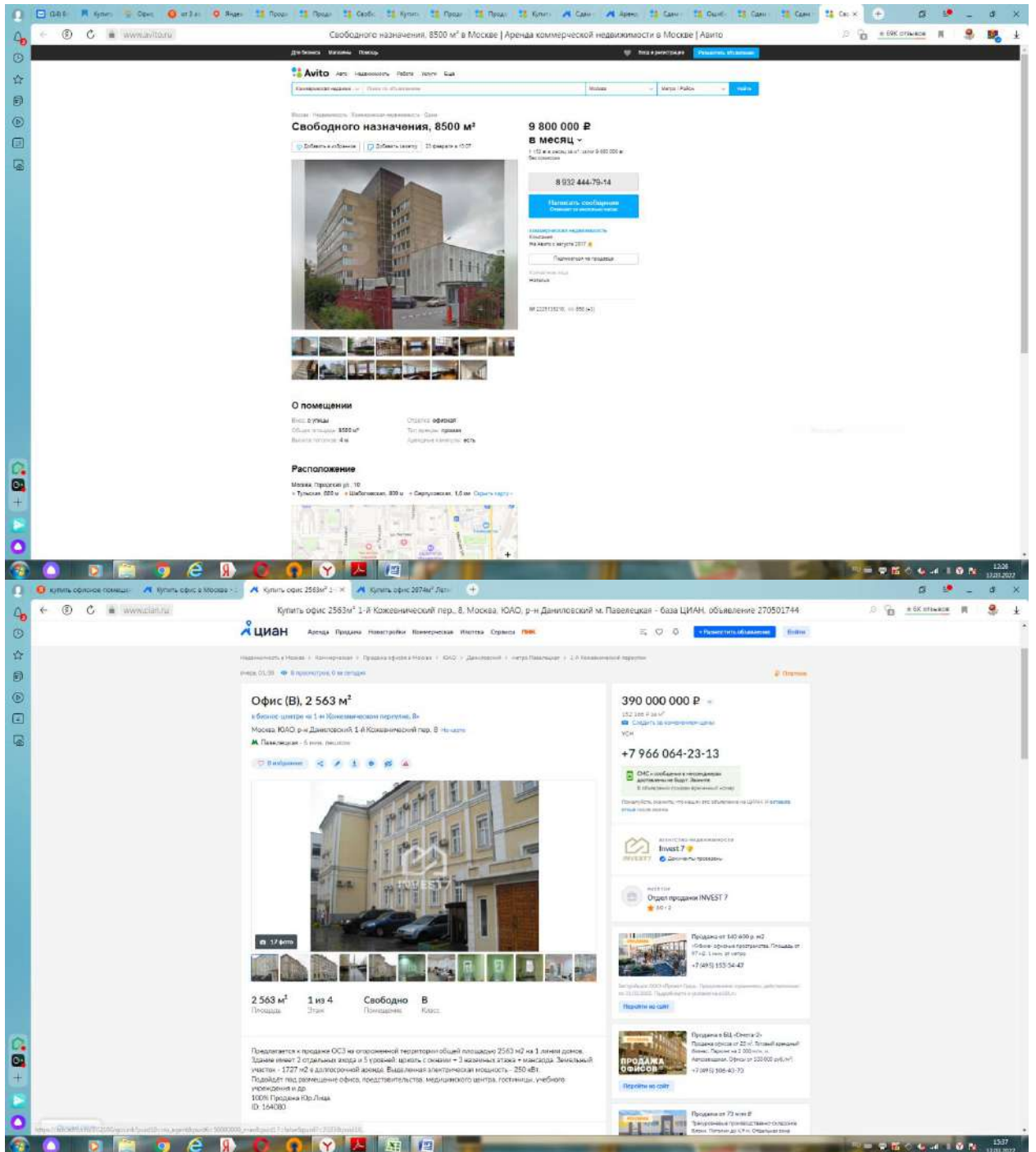
Расположение

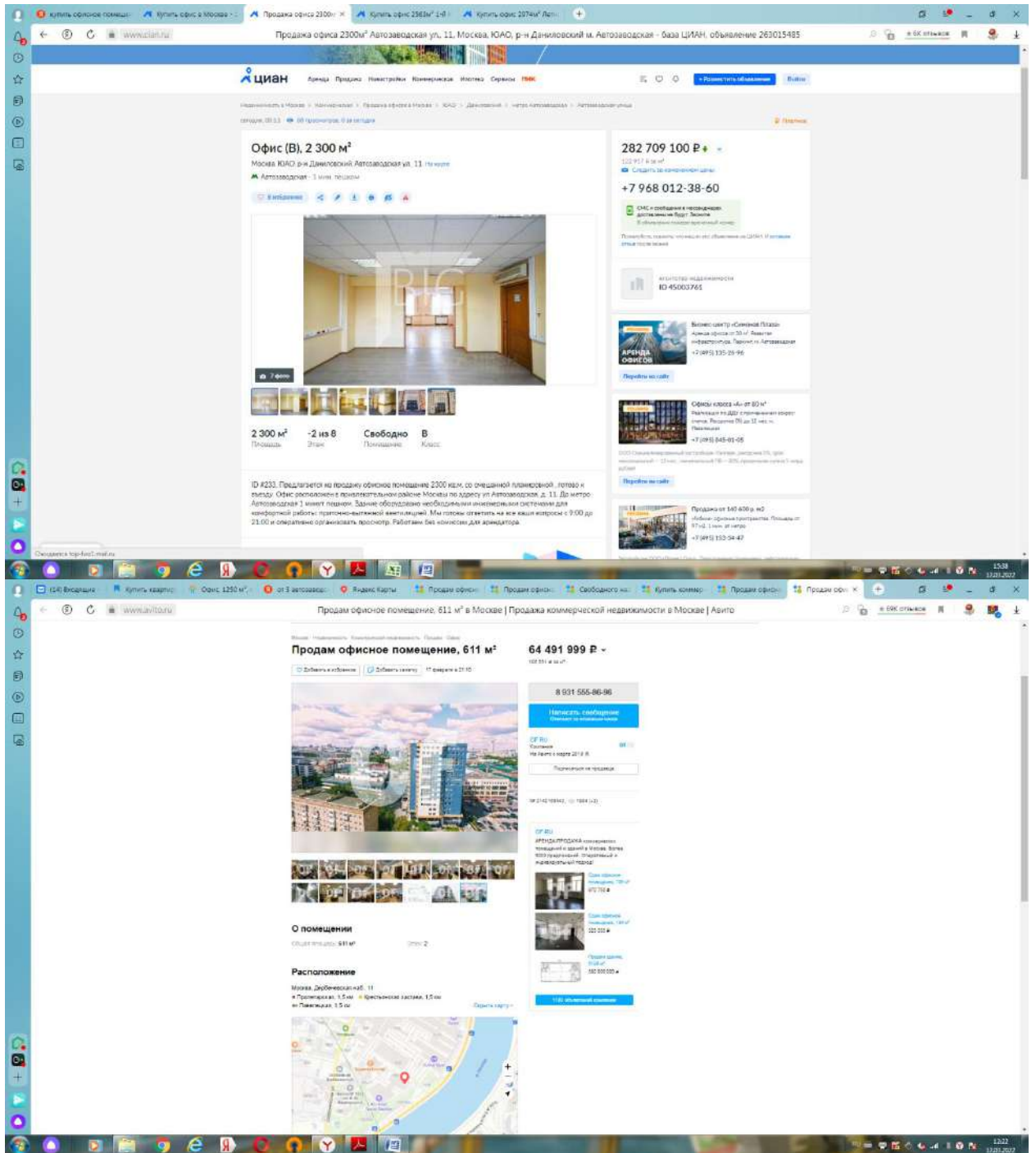
Москва, Ленинская ул. 3
м. Ленинская 700 м • м. Саввинская 1,3 км
м. Красносельская 1,3 км

См. карту









The screenshot shows an Avito advertisement for office rental. The main heading is "Аренда офисов 50 - 1200 м2 м. Пролетарская в". The price is listed as "1 400 000 Р в месяц". Below the price, it says "14 000 руб в год за м2, или 1 400 000 Р, без НДС". There is a contact number "8 958 466-22-79" and a button "Написать, сообщить об ошибке". The advertisement includes a photo of an office interior and a section titled "О помещении" with details: "Общая площадь: 1200 м²" and "Этаж: 2". There is also a "Расположение" section.

The screenshot shows a Cian advertisement for office purchase. The main heading is "Офис (B), 3 540 м²". The price is listed as "620 000 000 Р". Below the price, it says "1 750 руб за м²". There is a contact number "+7 909 693-80-25" and a button "Написать сообщение". The advertisement includes a photo of an office hallway and a section titled "3 540 м²" with details: "Площадь: 3 540 м²", "Этаж: 1 из 5", "Свободно", "Вид: Комисс". There is also a "Расположение" section.

2.

3. Документы Оценщика

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Чудакова Ольга Константиновна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 544591225243
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«**22**» **октября** 2020г., регистрационный № **010490**
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 29.07.1998г.

Выдано **22 октября** 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь



0003360 *





ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 5691R/776/500520/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/500520/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Чудакова Ольга Константиновна**
Местонахождение: НСО, г. Бердск, ул. К. Маркса, д. 21 кв. 198.
ИНН 544591225243

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,0 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «03» октября 2021г. и действует до «02» октября 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
0062715 /Козлов О. В./



Страхователь:

/Чудакова О. К./

Место и дата выдачи полиса:
г. Новосибирск
«14» сентября 2021 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5691R/776/500510/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5691R/776/500510/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОЦЕНОЧНО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «РАДАМАНТ»**
Местонахождение: г. Новосибирск, Красный пр-т 157/1, оф. 215
ИНН 5402061468, КПП 540201001

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **5 000 000,0 (пять миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «24» июля 2021г. и действует до «23» июля 2022 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Козлов О. В. /

Страхователь:



/ Чудакова О. К. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Новосибирск
«21» июля 2021 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010490 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010490 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Чудакова Ольга Константиновна
Паспортные данные: Сер. 5016 №570559 выдан Отделением УФМС России по Новосибирской области в городе Бердске (код подразделения - 540-014) 26.08.2016
Адрес регистрации: 633010, Новосибирская область, г. Бердск, ул. К. Маркса, д. 21, кв./оф. 198
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патническая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Чудакова Ольга Константиновна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №824432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21/от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr00o.ru | Web: www.sr00o.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Чудаковой Ольги Константиновны

ИФНС: сведения о налоговых взаимоотношениях организации

о том, что Чудакова Ольга Константиновна

ИФНС: сведения

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» октября 2020 г. за регистрационным номером 010490

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №018136-1 от 18.09.2020, Оценка недвижимости, действителен до 18.09.2023;
- №019567-3 от 20.05.2021, Оценка бизнеса, действителен до 20.05.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 5 лет

Общий стаж: 8 лет

Информация о страховании ответственности оценщика: Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №5691R/776/0000016/20 от 03.10.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 03.10.2020 по 02.10.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ННХ 000279 от 17.06.2014 Новосибирский государственный университет экономики и управления "НИИХ" (переподготовка в области оценки);
- Диплом №КГ 43537 от 05.06.2012 ФГБОУ ВПО "Новосибирский национальный исследовательский государственный университет" (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: **плановая проверка деятельности оценщика не проводилась.**

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.09.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из 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.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 сентября 2021 г.

Дата составления выписки 20 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков