



**ВЕГА** НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ  
ОЦЕНКА

Общество с ограниченной ответственностью  
«Независимая экспертная оценка Вега»  
г. Москва

## **ОТЧЕТ № 21.08.2020-4**

**Об определении рыночной стоимости Объекта оценки: Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов**

**Дата оценки: 03 ноября 2020 г.**

**Дата составления: 03 ноября 2020 г.**

**Заказчик: Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»**

**Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»**

**Москва, 2020 г.**





В соответствии с Договором на оказание услуг № 21.08.2020-4 от 28 августа 2020 г., который составили между собой Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня» и ООО «Независимая экспертная оценка Вега», была выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки: Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов. Оценка рыночной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 03 ноября 2020 г. с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327)

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 03 ноября 2020 г., округленно, составляет:

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов, по состоянию на дату оценки:**

10 916 000 (Десять миллионов девятьсот шестнадцать тысяч) руб.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

М.П.



/К.С. Назаров/

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	11
7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
8.1 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.....	13
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	16
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
8.3.1 ИТОГИ I КВАРТАЛА 2020 ГОДА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
8.3.2 ОБЗОР СКЛАДСКОГО РЫНКА СТОЛИЧНОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2020 ГОДА.....	20
8.3.3 ИССЛЕДОВАНИЕ СВРЕ: ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ	23
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	30
9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.	32
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	33
11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	33
11.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
11.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ .....	35
11.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	38
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	40
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	52
15. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....	52
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	66

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Основания для проведения работ</b>	Договор на оказание услуг № 21.08.2020-4 от 28 августа 2020 г.		
<b>Объект оценки</b>	Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов		
<b>Адрес объекта оценки</b>	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3		
<b>Правообладатель(и) объекта оценки</b>	Право оперативного управления: Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»		
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
<b>Назначение оценки</b>	Для принятия управленческих решений		
<b>Оцениваемые права на объект оценки</b>	Право аренды		
<b>Существующие ограничения и обременения</b>	Не зарегистрировано		
<b>Дата оценки</b>	03 ноября 2020 г.		
<b>Дата составления Отчета</b>	03 ноября 2020 г.		
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	03 ноября 2020 г.		
<b>Порядковый номер Отчета</b>	21.08.2020-4		
<b>В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки составила:</b>			
<b>Подход к оценке</b>	<b>Затратный</b>	<b>Сравнительный</b>	<b>Доходный</b>
<b>Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов</b>	Обосновано не применялся	10 915 651 (Десять миллионов девятьсот пятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят один)	Обосновано не применялся
<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>			
<b>Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов, округлённо</b>	10 916 000 (Десять миллионов девятьсот шестнадцать тысяч)		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Наименование объекта оценки</b>	Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов
<b>Адрес объекта оценки</b>	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3
<b>Оцениваемые права на объект оценки</b>	Право аренды
<b>Существующие ограничения и обременения</b>	Не зарегистрировано
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в п.7.2 настоящего Отчета
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Назначение оценки</b>	Для принятия управленческих решений
<b>Правообладатель(и) объекта оценки</b>	Право оперативного управления: Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Срок проведения работ по оценке</b>	С даты заключения договора (28 августа 2020 г.) по дату составления Отчета об оценке (03 ноября 2020 г.)
<b>Дата оценки:</b>	03 ноября 2020 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	03 ноября 2020 г.
<b>Статус настоящего документа</b>	Отчет об оценке рыночной стоимости
<b>Форма отчета</b>	Письменная
<b>Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки</b>	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Полный перечень указан в пункте 4 настоящего Отчета
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Вид субъекта гражданских прав	Юридическое лицо
Наименование	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	Фриж Максим Игоревич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 986.86 от 17.05.2010 (место нахождения оценщика: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.80, корп. 16, офис 504), трудовой договор №12 от 01 сентября 2017 года.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Высшее юридическое, квалификация юрист эксперт-криминалист по специальности юриспруденция, диплом о высшем образовании БВС № 0374278 выдан 27 июля 2000 г. Волгоградский юридический институт МВД РФ. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Курганский государственный университет» диплом о профессиональной переподготовке ПП №793325, регистрационный номер 55. (Программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность», подтверждающее получение профессиональных знаний в соответствии с образовательными программами, согласованными с Минимуществом России, диплом № 622402448409 выдан 28 ноября 2015г. ЧОУ ВО «Рязанский институт бизнеса и управления», г. Рязань. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004541-1 от 13.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» г. Москва
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 0991R/776/F0035/20 АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в области оценочной деятельности с 2010 г.
Контактный телефон:	8 (495) 414-10-70
Эл. почта:	info@neo-wega.ru
Почтовый адрес:	г. Москва, Ленинградский пр-т, д.80, корп. 16, офис 504
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»
Место нахождения юридического лица	125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
Банковские реквизиты:	
ОГРН	1147746893326
Дата присвоения ОГРН	06.08.2014 г.
ИНН / КПП	7718992770/771401001
Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/1708654003 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30.06.2020 г. по 24 часа 00 минут 29.06.2021 года. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.
Сведения о привлекаемых специалистах	
Сведения о привлекаемых специалистах	Не привлекались другие специалисты

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

10. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

11. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полноты достоверности полученной от продавцов информации, которые зачастую увеличивают стоимость/аренду своих объектов и физические параметры, чтобы заинтересовать потенциального покупателя ещё до физического просмотра объектов недвижимости.

12. Оценщик не несет ответственности за изменение продавцом, представленных в данном Отчете объявлений по продаже/аренде объектов недвижимости, после даты оценки, в частности: цена продажи/аренды объекта недвижимости, торг и т.д., а также удаление данных объявлений из сети Интернет и базы WinNER.

13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

14. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В связи с указанным промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

15. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

16. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее



существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

17. Оценщик или его представитель не будет заниматься измерениями физических параметров недвижимого имущества (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. В случае проведения осмотра оцениваемого имущества Оценщик или его представитель в процессе осмотра может фиксировать "порядок" размера, то есть визуально-идентифицируемые размеры, в частности, площадей для недвижимости.

18. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Федеральный Стандарт Оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327)

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

## **6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 8.2 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в приложении 4 к настоящему Отчету.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в соответствии с Договором на оказание услуг № 21.08.2020-4 от 28 августа 2020 г. является - Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов.

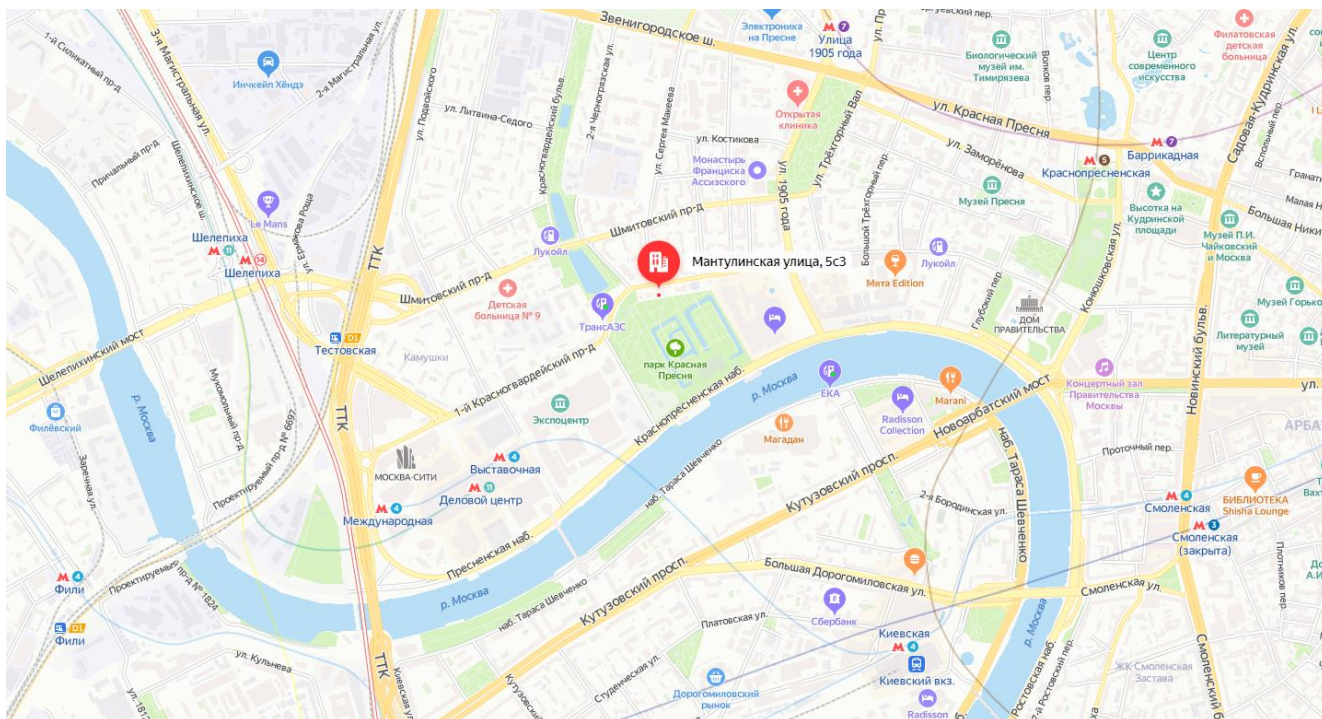


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

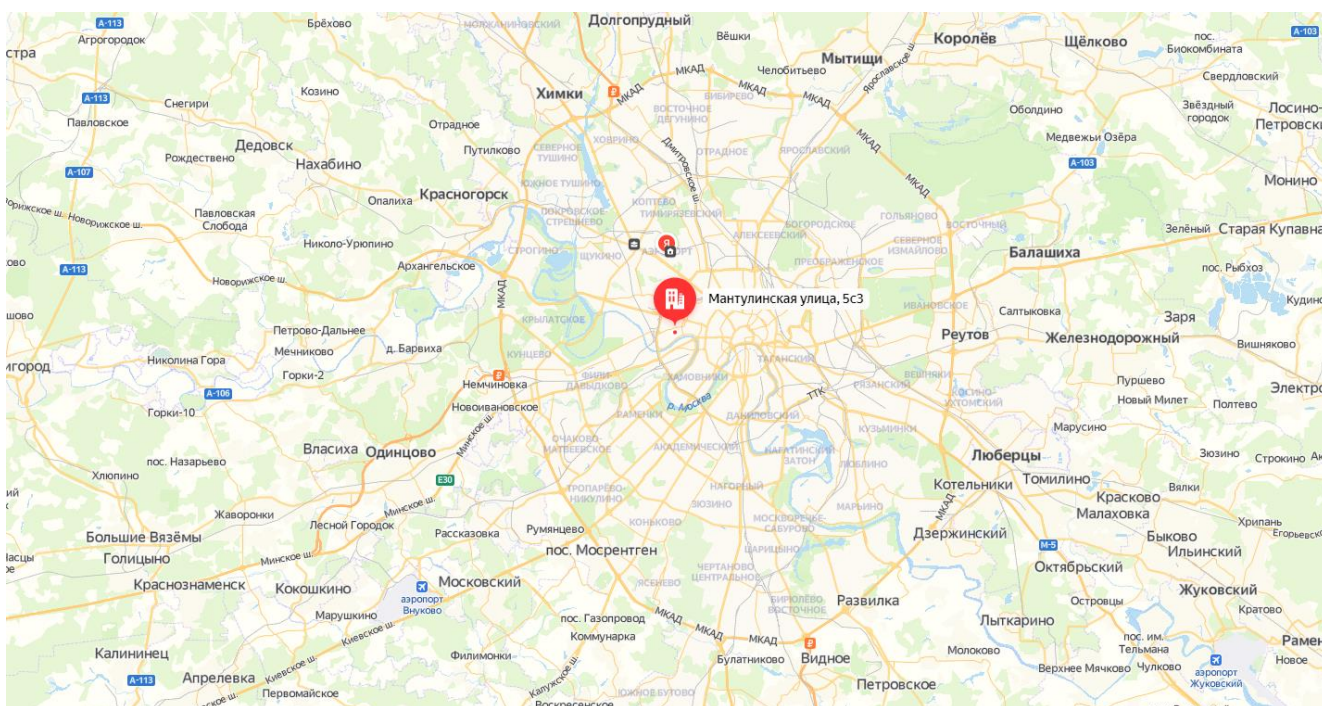


Рис. 2. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

## 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Объект оценки принадлежит на праве оперативного управления. Правообладатель(и) – Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня».

*ГК РФ Статья 296. Право оперативного управления.*

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта залогом оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии залога объекта оценки.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта договорами аренды оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии данного обременения.

При подготовке отчета об оценке обременения прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки обременения при расчете стоимости объекта оценки не учитываются.

## 7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком пользовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам фотографий, а также на основании вышеперечисленных правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости права пользования оцениваемым объектом недвижимости проводились интервью с экспертами рынка жилой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по Отчету в соответствующих разделах.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком (таблица 7.2):

*Таблица 7.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки*

№ п/п	Вид документа
1	Выписка из ЕГРН от 23.03.2018 г.
2	Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение)
3	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <a href="https://rosreestr.ru/site/">https://rosreestr.ru/site/</a>

### 7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице 7.3.1 приведено описание населенного пункта, в котором расположен Объект оценки.

Таблица 7.3.1. Описание или характеристика района

Показатель	Описание или характеристика показателя
Город	Москва
Район	Пресненский
Преобладающая застройка района	Район преимущественно жилой застройки
Объекты социальной инфраструктуры района	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Объекты транспортной инфраструктуры района	Автобусные маршруты, станции метро
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

#### Описание района объекта оценки

Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский

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

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

Создан в 1991 году из Краснопресненского района.

Численность населения						
2002 <sup>[5]</sup>	2010 <sup>[6]</sup>	2012 <sup>[7]</sup>	2013 <sup>[8]</sup>	2014 <sup>[9]</sup>	2015 <sup>[10]</sup>	2016 <sup>[11]</sup>
116 979	↗123 284	↗124 015	↗124 947	↗125 764	↗125 899	↗126 107
2017 <sup>[12]</sup>	2018 <sup>[4]</sup>					
↗126 178	↗127 462					

Метрополитен:

- Станция «Баррикадная»
- Станция «Краснопресненская»
- Станция «Улица 1905 года»
- Станция «Выставочная»
- Станция «Международная»
- Станция «Деловой центр»
- Станция «Шелепиха»

Железная дорога

- платф. МЦК «Деловой центр»
- платф. МЦК «Шелепиха»
- платф. Беговая (на границе района)
- платф. Тестовская

Платформы Беговая и Тестовская относятся к Московско-Смоленскому (Белорусскому) направлению. Имеют прямое беспересадочное сообщение на Курское и Савёловское направления.

## 7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика объекта оценки, представлена в таблице 7.4.1.

Таблица 7.4.1. Описание объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3
Тип	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Нежилое
Площадь	622,4
Материал стен	Кирпичные
Год постройки здания	до 1917
Этажность (без учёта подземных этажей)	2
Подземных этажей	1
Состояние объекта оценки (субъективная оценка)	Стандартный ремонт

Таблица 7.4.4. Характеристика прав на объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0004034:1000
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель(и) объекта оценки	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1 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

**Картина деловой активности. Май 2020 года.<sup>1</sup>**

#### *Экономическая активность*

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г.

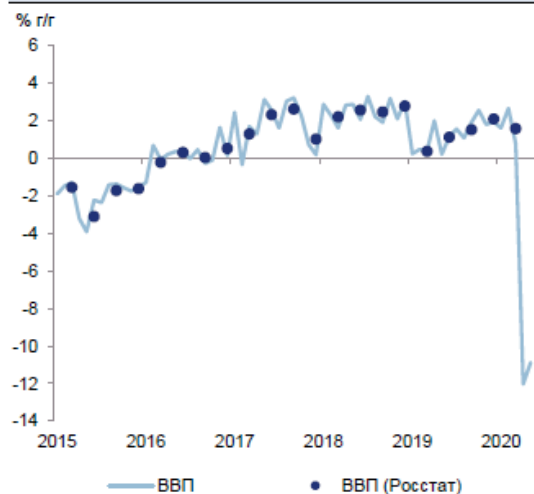
В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней.

В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf)

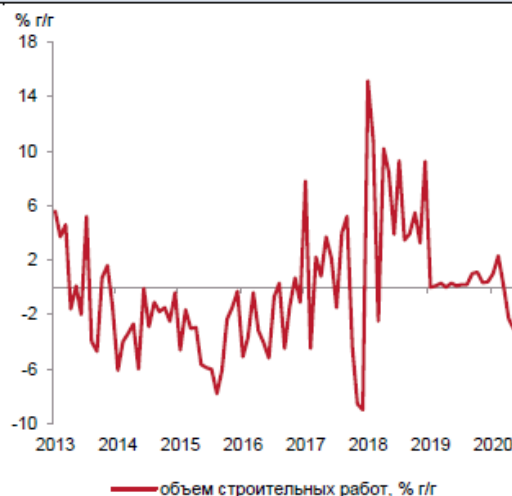
тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

**Рис. 1. Снижение ВВП продолжилось**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В строительном секторе темпы снижения более умеренные**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

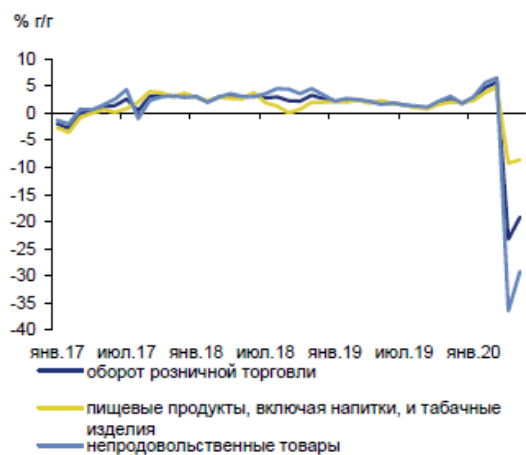
Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % г/г в мае после -23,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г (-72,4 % г/г в апреле).

В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г и -39,5 % соответственно).

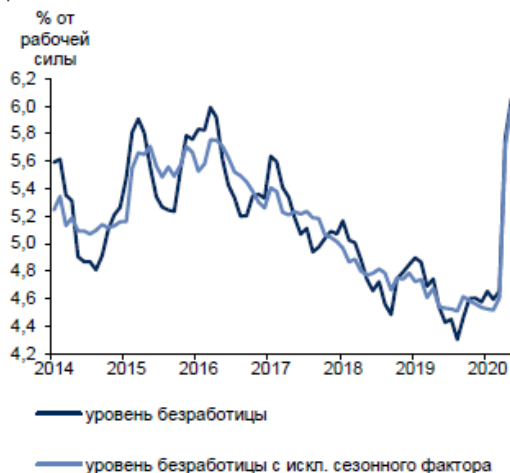
Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

**Рис. 3. В мае уменьшилось падение розничного товарооборота**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Рост уровня безработицы замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Восстановление экономической активности в мае сдерживалось ухудшением показателей добывающего комплекса после начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая. Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). В свою очередь снижение объемов добычи топливно-энергетических полезных ископаемых сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г), железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г), грузообороте трубопроводного транспорта (-13,4 % г/г).

### **Рынок труда**

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7 % соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек (-0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % г/г (апрель -1,6 % г/г, март -0,1 % г/г), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % м/м SA), в годовом выражении рост составил 32,6 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на 32,8 тыс. человек (0,0 % м/м SA), в годовом выражении – на 0,5 % г/г (апрель -0,5 % г/г, март -0,2 % г/г).

В мае наблюдалось сближение общей численности безработных, рассчитанной по методологии Международной организации труда (МОТ), и численности официально зарегистрированных безработных. Дополнительные стимулы к более активной регистрации в органах службы занятости создают принятые Правительством Российской Федерации меры по поддержке граждан, временно оставшихся без работы, включая повышение размера пособий по безработице. Если в апреле соотношение указанных показателей составляло 19 % (4,3 млн. чел по методологии МОТ, 0,8 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц), то в мае оно увеличилось до 36 % (4,5 млн. чел по методологии МОТ, 1,6 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц).

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>ВВП</b>	-10,9*	-12,0*	1,6	0,8*	2,7*	1,6*	1,3
<b>Сельское хозяйство</b>	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
<b>Строительство</b>	-3,1	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
<b>Розничная торговля</b>	-19,2	-23,2	4,4	5,7	4,7	2,7	1,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-9,5	-5,8	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
<b>Промышленное производство</b>	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство проч. неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

\*Оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели рынка труда**

	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	6,2	5,9	5,7	6,5	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-6,3	1,9	0,9	-0,1	0,3	-
<b>Номинальная заработная плата</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,0	8,8	8,6	8,1	9,1	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-5,6	2,3	1,1	0,4	0,3	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,9	-	-	-	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,4	-	-	-	-
<b>Численность рабочей силы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,3	75,3	75,2	75,4	-
<b>Численность занятых</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-1,6	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,7	71,9	71,8	71,8	72,0	-
<b>Численность безработных</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	32,6	21,0	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,3	3,4	3,5	3,4	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>							
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,3	58,4	59,4	59,4	59,4	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>							
в % к рабочей силе /SA	6,1/6,0	5,8/5,7	4,6/4,5	4,7/4,6	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## 8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).



4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
  2. Условно доходная недвижимость.
  3. Бездоходная недвижимость.
- В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

**Вывод:** объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку отдельно стоящих зданий. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

### 8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<sup>2</sup>

#### 8.3.1 ИТОГИ I КВАРТАЛА 2020 ГОДА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>3</sup>

В текущей ситуации сроки открытия новых ТЦ переносятся вследствие сдерживающих факторов в обычной деятельности девелопмента торговой недвижимости, а не из-за пандемии коронавируса. Снижение экономической активности отмечается во многих сферах, что по итогам года негативно отразится на динамике экономического развития. Потребительское поведение резко изменилось: произошло перераспределение спроса в пользу товаров первой необходимости с категорий непродовольственных товаров.

Многие экономические изменения сейчас имеют негативный характер, но даже в текущей ситуации имеется ряд положительных тенденций – рост покупок товаров онлайн и онлайн-доставки.

За I квартал 2020 года в России было введено в эксплуатацию всего 3 объекта торговой недвижимости совокупной GLA 95 806 кв. м, что превышает показатель за аналогичный период прошлого года на 17%.

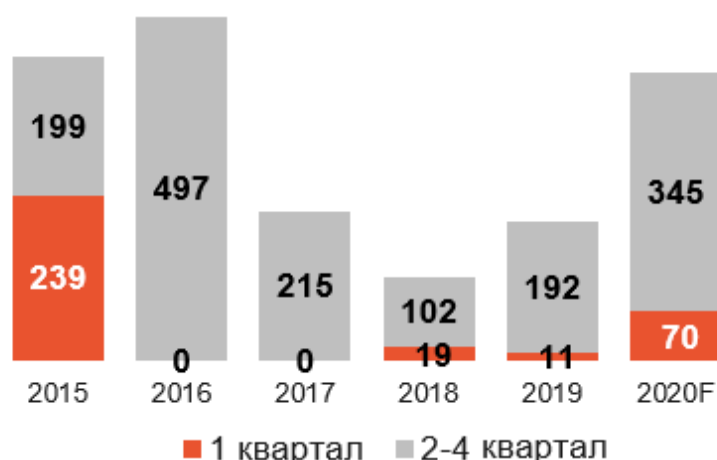
Среди открытий I квартала 2020 года: один объект в Москве – парк развлечений «Остров мечты» (GLA торговой составляющей 70 000 кв. м), 1-я очередь МФК Боброво в Московской области (GLA 17 806 кв. м) и новая очередь ТРЦ Глобус в Екатеринбурге с GLA 8 000 кв. м.

#### ТЦ открытые в I квартале 2020 г.

Регион	Название ТЦ	Адрес	GLA (кв.м)	Девелопер
Москва	Парк развлечений Остров Мечты	Андропова проспект	70 000	ГК Регионы
МО, Боброво	МФК Боброво, I очередь	Симферопольское ш., 4 км	17 806	ООО Орбита
Екатеринбург	Глобус, III очередь	Щербакова ул., 4	8 000	ООО Моллино Менеджмент Урал

Тенденция переноса срока ввода торговых объектов с начала года на более поздний срок сохраняется, как и в предыдущие годы. В настоящее время девелоперы не связывают перенос сроков ввода с текущей экономической ситуацией. Пока, в условиях неопределенности, подготовка долгосрочных прогнозов является затруднительной, но в целом в РФ запланирован рекордный объем ввода с 2016 года – более 1 млн кв. м. Однако эксперты ожидают увидеть перенос сроков ввода торговых объектов, учитывая текущую ситуацию. В случае исполнения планов девелоперов мы будем наблюдать значительный ввод объектов во второй половине текущего года.

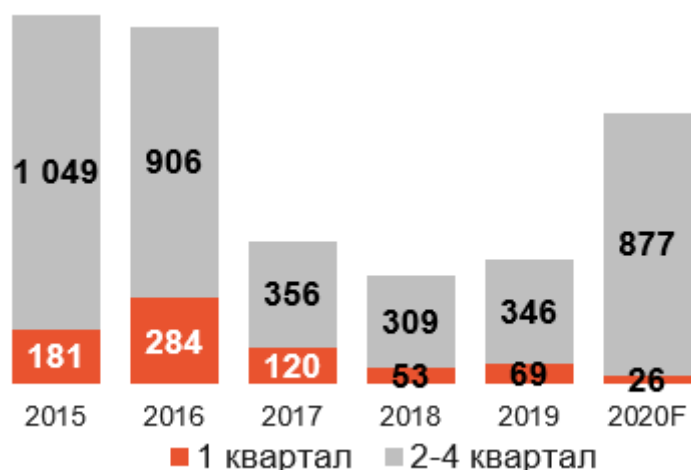
#### Ввод новых ТЦ в Москве (тысяч кв. м, GLA)



<sup>2</sup> <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/ryнок-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6340.pdf>

<sup>3</sup> <https://zdanie.info/2393/2466/news/14186>

### Ввод новых ТЦ в регионах РФ (тысяч кв. м, GLA)



### ТЦ Москвы, запланированные к открытию до конца I полугодия 2020 г.

Регион	Название ТЦ	Адрес	GLA (кв.м)	Девелопер
ЗАО	МФК Kvartal West	Аминьевское ш., 15	39 800	ГК Ташир
ЗАО	The Outlet Moscow, I очередь	Новорижское ш., 5 км	19 680	Hines
ЗАО	Сказка (ТПУ Рассказовка)	Боровское ш.	18 610	СМС
ЮАО	Гравитация	Чертановская ул., вл. 20-22	18 500	-
ЦАО	МФК Смоленский Пассаж, II очередь	Смоленский 1-й пер.	15 150	БИН
НАО	Vnukovo Outlet Village, III очередь	Киевское ш., 8 км	12 000	Диона
СВАО	Будапешт	ул. Лескова, 14	9 920	ADG
НАО	Столица	Киевское ш.	8 500	Столица менеджмент
ЮАО	Селектика	Варшавское ш., вл. 148	6 750	ГК Элвиком
САО	Рассвет	З. и А. Космодемьянских ул.	6 550	ADG
САО	Высота	Юных Ленинцев ул., 52	6 000	ADG
САО	Нева	Беломорская ул., 16А	5 880	ADG
СВАО	Марс	Инженерная ул., 1	5 390	ADG
ЮАО	Эльбрус	Кавказский б-р, 17	4 615	ADG

### ТЦ в регионах России, запланированные к открытию до конца I полугодия 2020 г.

Регион	Город	Название ТЦ	Адрес	GLA (кв.м)	Девелопер
СЗФО	Калининград	Молл Балтии	Приморское кольцо	40 500	ООО Гамма Инвест Групп
УФО	Нефтеюганск	Energy Mall	Усть-Балыкская ул.	27 600	ООО Герос
СЗФО	Санкт-Петербург	Искра	Искровский просп., 3	18 700	-
ДФО	Петропавловск-Камчатский	Глобус, II очередь	Вулканная ул., 59	15 000	Глобус ТК
УФО	Нефтеюганск	ТРЦ на Энтузиастов	Энтузиастов ул., 9А	14 000	ООО Герос
СЗФО	Кингисепп	Вернисаж	Большой бульвар, 2В/43	14 000	ФПГ РОССТРО
ДФО	Магадан	Мегамаг	Основная трасса, 2 км	12 000	ГК Мега24
МО	Домодедово	Новое Домодедово	Каширское ш., 114	11 500	ГК Экоофис
МО	Щелково	Этажи	Талсинская ул.	9 000	ООО Гранд
ДФО	Петропавловск-Камчатский	Фамилион	Академика Королёва ул., 69/8	8 000	ООО Шамса-Холдинг

Во II квартале к вводу запланировано 13 новых ТЦ в Москве (совокупной GLA 170 000 кв. м) и 8 новых ТЦ в регионах РФ совокупным объемом 141 300 кв. м. Всего с учетом планов по открытиям до конца 2020 года откроется 1,3 млн кв. м новой качественной торговой недвижимости, из которых 415 000 кв. м придется на Москву.

### 8.3.2 ОБЗОР СКЛАДСКОГО РЫНКА СТОЛИЧНОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2020 ГОДА<sup>4</sup>

В Московском регионе было введено около 198 000 кв. м качественной складской недвижимости, что на 58% или на 73 000 кв. м больше показателя за аналогичный период 2019 года. Ключевым фактором в росте объема стал перенос заявленных к вводу объектов в 2019 году на I квартал 2020 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе составил 15,4 млн кв. м. Объем поглощения складских помещений в Подмоскowie по итогам I квартала достиг 215 980 кв. м, увеличившись на 60% относительно аналогичного периода прошлого года (134 900 кв. м).

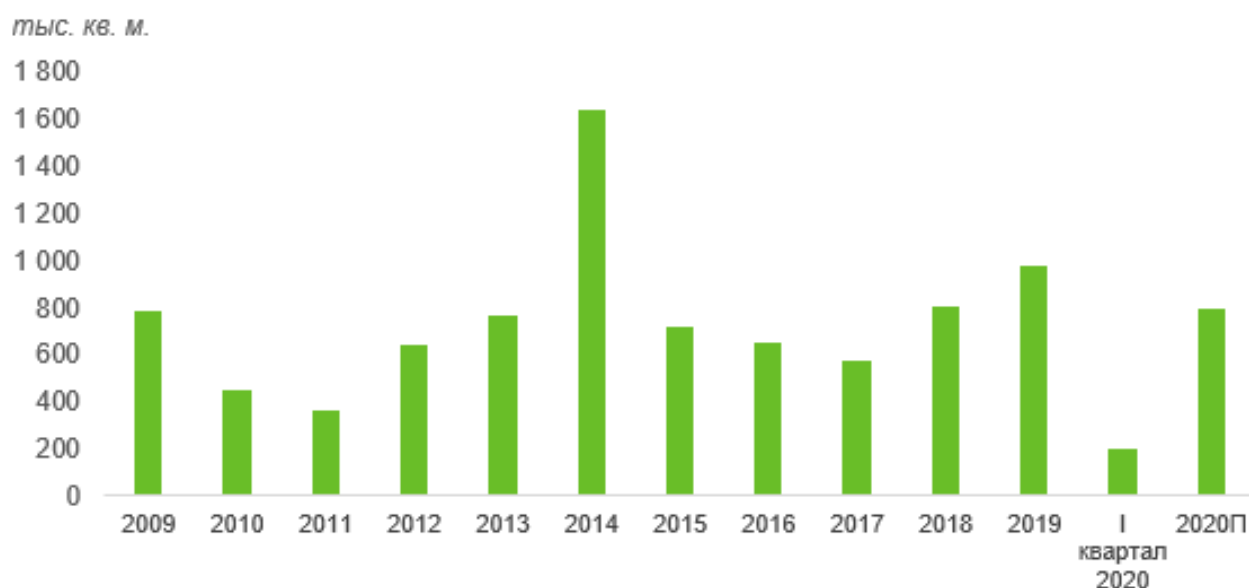
66% складских площадей от общего объема ввода пришлось на объекты, ввод которых был перенесен с 2019 года. Крупнейшими объектами, введенными в I квартале 2020 года, стали: 2 и 3 очереди распределительного центра Wildberries в Коледино площадью около 92 000 кв. м, корпус 3.2 в логопарке «Софьино» площадью более 49 000 кв. м и складской комплекс в Раменском площадью 24 500 кв. м.

#### Крупнейшие объекты, ввод которых был перенесен с 2019 года

Девелопер	Название объекта	Площадь (кв.м)
«А Плюс Девелопмент»	Распределительный центр Wildberries (2 и 3 очереди)	92 000
«Логопарк Менеджмент»	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	49 440
ООО «Логопарк»	Складской комплекс в Раменском	24 500

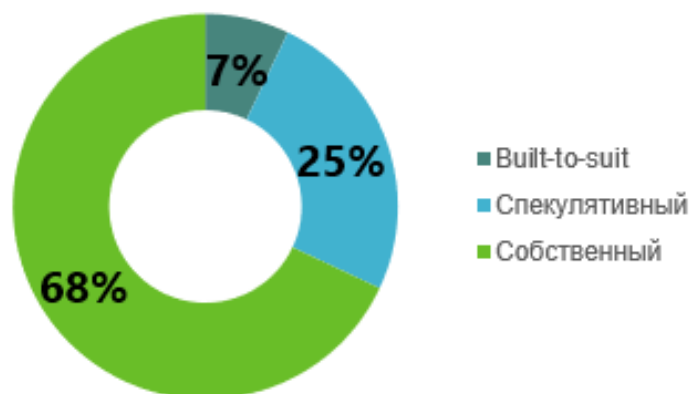
68% от общего объема ввода за I квартал 2020 года пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, что произошло за счет ввода 2 и 3 очереди распределительного центра Wildberries. Около 50 000 кв. м или 25% – объекты, построенные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 года объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 800 000 кв. м, что в целом соответствует значениям нового строительства в 2018-2019 гг. При этом большая часть проектов будет построена для спекулятивной сдачи в аренду. Стабильно высокий спрос на качественную складскую недвижимость, а также снижение доли вакантных площадей стимулирует девелоперов к реализации спекулятивных проектов.

#### Динамика ввода складских площадей в Московском регионе



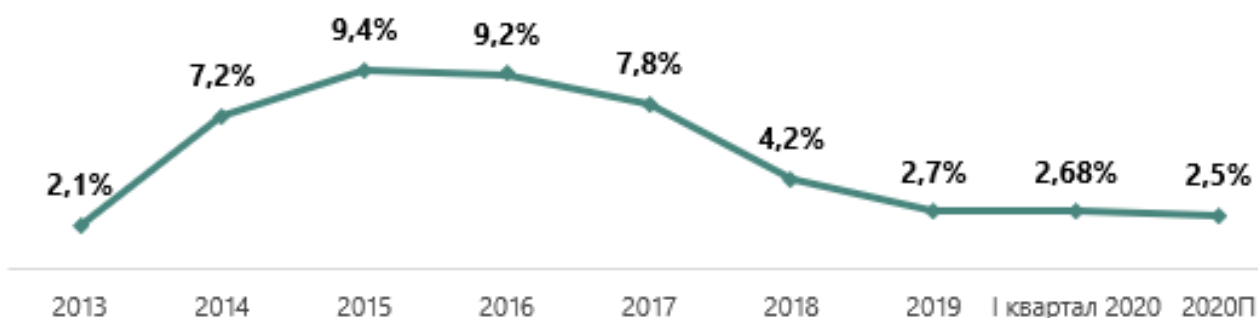
<sup>4</sup> <https://zdanie.info/2393/2421/news/14187>

## Распределение введенных в I квартале 2020 года складских комплексов по типу строительства



Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2020 года сохранилась на уровне конца 2019 года и составила 2,68%, в абсолютном выражении – около 413 000 кв. м. Доля вакантных площадей сохранит свои текущие значения и к концу 2020 года может закрепиться на уровне 2,5-3%. В связи с дефицитом качественных свободных площадей, новые спекулятивные объекты будут выходить на рынок с минимальной долей вакантных площадей, благодаря сдаче в аренду основных объемов на этапе строительства.

Доля вакантных складских площадей

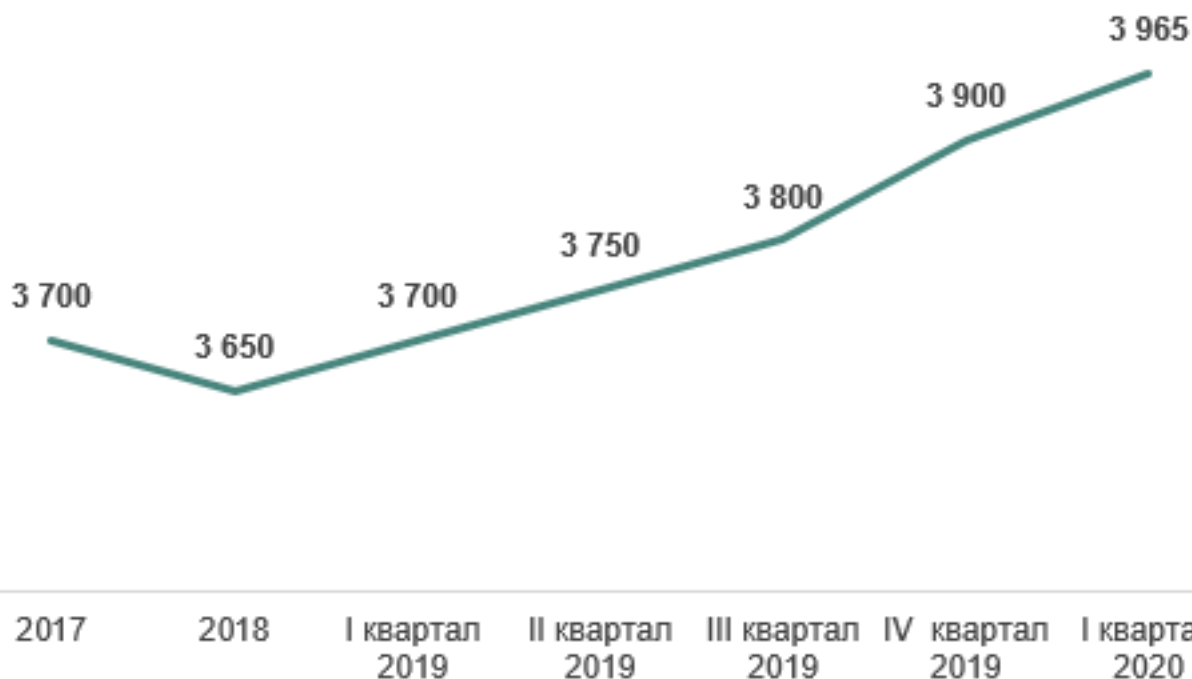


По итогам I квартала 2020 года сохранилась динамика роста средневзвешенной ставки аренды на склады класса А, к концу квартала она составила 3 965 рублей за кв. м в год (triple net), что выше на 1,7% аналогичного показателя по итогам 2019 года.

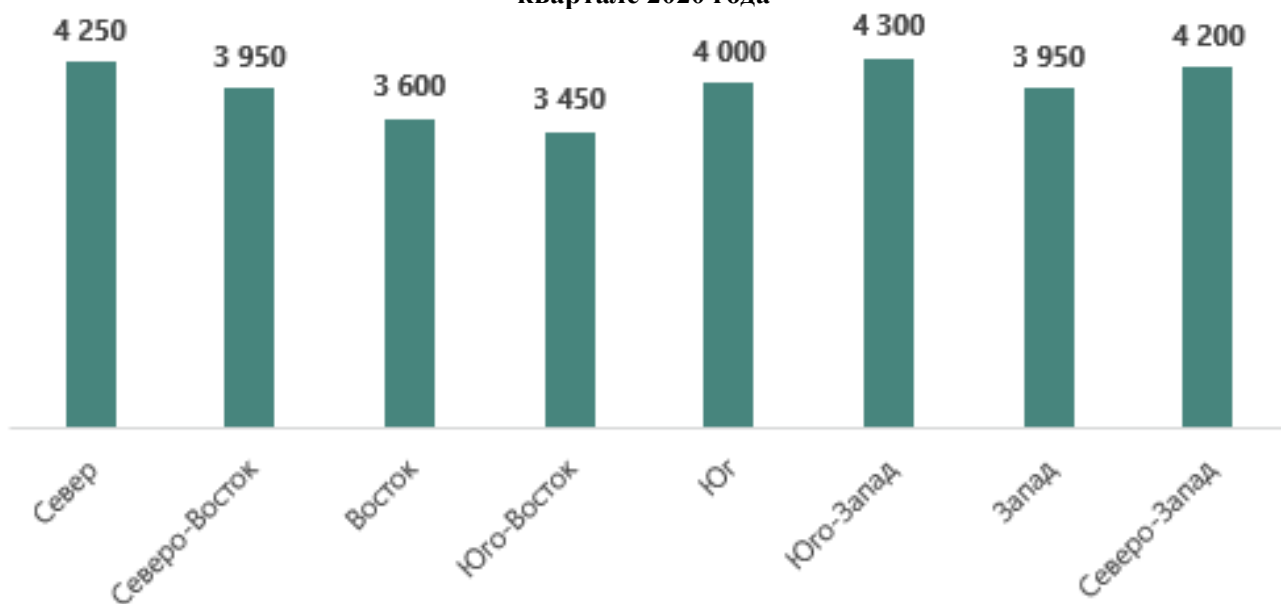
Незначительное увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды связано с тем, что на фоне высокого спроса на качественные складские площади, в рамках некоторых крупных объектах запрашиваемая ставка аренды достигла 4 000 – 4 200 рублей за кв. м в год (triple net).

Наиболее низкий уровень средневзвешенной ставки был зафиксирован на восточном и юго-восточном направлениях Московского региона – 3 600 рублей за кв. м в год (triple net) и 3 450 рублей за кв. м в год (triple net) соответственно. Наиболее высокий – на юго-западе, где средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 4 300 рублей за кв. м в год (triple net).

## Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» в Московском регионе



## Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды по направлениям Московского региона в I квартале 2020 года



Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2020 года и, по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 4 100 – 4 200 рублей за кв. м в год (triple net), что на 5-8% выше запрашиваемой ставки аренды по итогам 2019 года.

Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, которые вынуждают девелоперов повышать ставки аренды.

«В конце 2019-начале 2020 года было анонсировано строительство ряда спекулятивных складских объектов, в основном это следующие очереди в рамках существующих парков с уже имеющейся инфраструктурой. Большинство из них уже начали строиться. Также ожидался выход нескольких новых проектов, но на фоне скачка курса валюты и пандемии коронавируса возникла вероятность отмены или сдвига начала их реализации», – отмечает Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank.

Продиктованный ажиотажным спросом рост рынка онлайн-торговли и продажи товаров первой необходимости стимулирует некоторых участников рынка активно искать складские помещения. Оценить

потребность компаний в складах можно в +300–400 тысяч кв. м до конца года на короткий период (что равняется всем вакантным площадям в Московской области). Также большую часть этого объема могут забрать частично незаполненные склады логистических операторов, у которых и так сейчас высокая заполняемость.

Что касается ставок аренды, то произойдет их увеличение на 5-8% к концу года, т.к. мы видим сейчас поглощение свободных площадей игроками рынка ускоренными темпами на условиях как коротких, так долгосрочных контрактов. Многие торговые сети сейчас находятся в активном поиске площадей или логистических операторов со свободными объемами, чтобы разместить так называемые буферы, пытаясь нарастить товарный запас предметов первой необходимости и попутно зафиксировать текущие цены закупки перед ожидаемым скачком цен у производителей. И уже к середине года доля вакантных площадей может достичь уровня меньше 2%, что повлечет рост ставок».

### 8.3.3 ИССЛЕДОВАНИЕ СВРЕ: ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ<sup>5</sup>

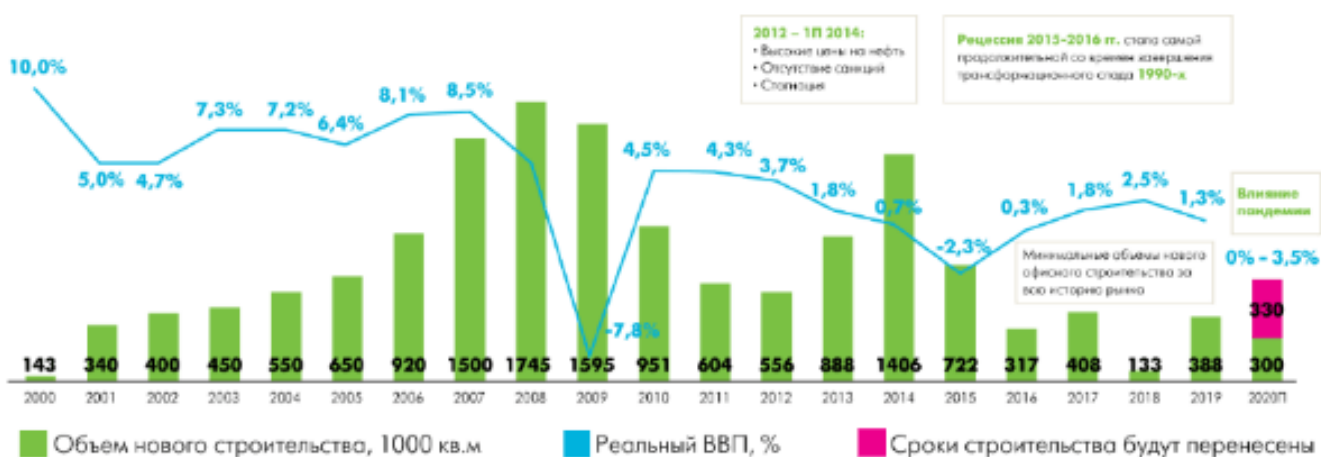
За прошедшие 20 лет офисный рынок Москвы пережил уже два кризиса – 2008 и 2014 годов. Текущее состояние рынка кардинально отличается от того, что было в 2008 году, когда многие компании арендовали офисные площади с запасом на будущее развитие, и от того, что было в 2014 году, когда рынок в массовом порядке переходил из долларовых договоров аренды в рубли.

Основная угроза для рынка сейчас – это банкротство компаний, которые не смогут пережить текущую ситуацию и перестанут исполнять обязательства по аренде офисных помещений. Как следствие, возникнет давление на объем свободных площадей на рынке. Однако прошедшие кризисы научили девелоперов планировать строительство исходя из реалистичной оценки спроса, чтобы максимально быстро реализовывать офисные площади в объектах, введенных в эксплуатацию.

#### Новое офисное строительство

Предыдущие кризисы, как ни странно, подготовили рынок к текущим вызовам, в хорошем смысле этого слова. В течение 2008, 2009 и 2014, 2015 годов большой объем офисных площадей был введен в эксплуатацию: 3,3 млн кв. м и 2,1 млн кв. м соответственно. На фоне ограниченного спроса бум строительства оказал существенное давление на долю свободных площадей и, как следствие, на ставки аренды. Сегодня мы видим обратную ситуацию – рынок встретил 2020 год дефицитом качественного предложения и уровнем вакансии ниже 10%. Более того, обеспеченность офисной площадью в Москве остается на низком уровне относительно крупных европейских городов.

#### Развитие офисного рынка Москвы и кризисы в современной России



Объем нового офисного строительства по итогам 2019 года продолжал находиться на минимальных исторических уровнях (388 000 кв. м), хотя в три раза превзошел показатель за 2018 год (133 000 кв. м). В конце 2019 года, по планам девелоперов, к вводу в эксплуатацию ожидалось 630 000 кв. м в 2020 году,

<sup>5</sup> <https://zдание.info/2393/2420/news/14273>

740 000 кв. м в 2021 году, 820 000 кв. м в 2022 году. Сегодня уже очевидно, что объемы нового офисного строительства будут скорректированы.

С одной стороны, введение жесткого карантина на передвижение людей на какое-то время заморозит текущие строительные работы. С другой стороны, цепочки поставок находятся под давлением текущей ситуации, поэтому сроки строительства могут быть перенесены на более поздние даты из-за срыва своевременных поставок строительных материалов.

В I полугодии 2020 года к вводу в эксплуатацию заявлено 250 000 кв. м офисной недвижимости. Данные объекты находятся в высокой стадии готовности, в связи с этим завершение их строительства видится реалистичным на момент публикации отчета. По оценке, объем нового офисного строительства по итогам 2020 года вряд ли превысит 300 000 кв. м. Если исходить из оптимистичного сценария развития ситуации с борьбой с коронавирусом проекты, заявленные к вводу в текущем году, выйдут на рынок в 2021-2022 годах. Таким образом, остается высокий риск, что в 2021 году качественный продукт на офисном рынке будет единичным, что может послужить росту ставок в наиболее востребованных объектах, а также увеличению количества договоров предварительной аренды в бизнес центрах на этапе строительства.

### **Спрос на офисы в Москве**

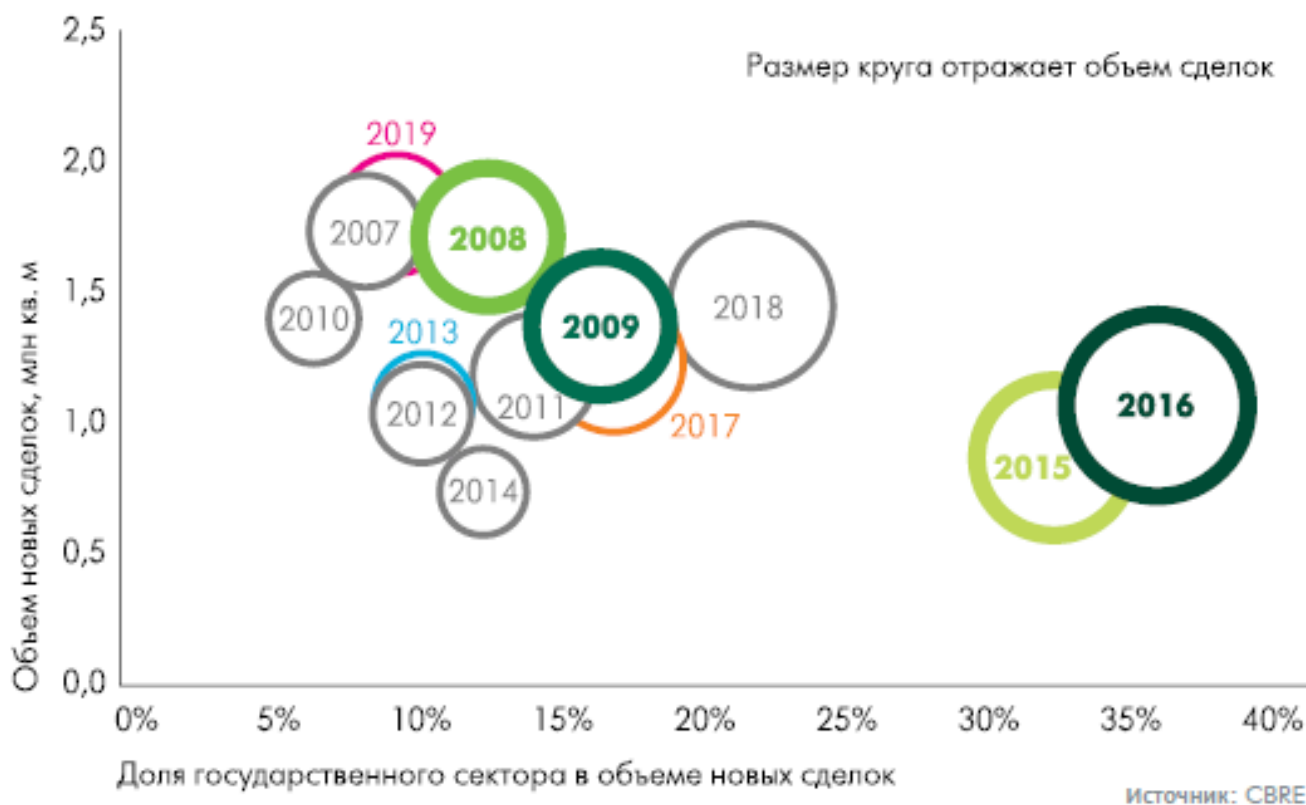
По итогам 2019 года объем сделок с офисной недвижимостью составил 1,8 млн кв. м, достигнув максимального уровня в истории рынка, сопоставимый с показателем за 2007 год. В конце 2019 года мы ожидали, что спрос в 2020 году сохранится на уровне 1,7 млн кв. м. Высокий спрос в последние годы был вызван, в том числе, реализацией отложенного спроса 2014-2016 годов. Учитывая тот факт, что компании пересмотрят или уже пересмотрели планы своего развития на среднесрочную перспективу, объем новых сделок вряд ли превысит 0,5-0,6 млн кв. м по итогам 2020 года.

Тем не менее, спрос со стороны крупных компаний, у которых сохранится высокий запас прочности в период неопределенности, может быть осуществлён во II половине 2020 года. Большой бизнес обычно старается использовать «окно» возможностей во время падения рынка для того, чтобы получить максимально выгодные коммерческие условия. Один из секторов, который демонстрирует высокую активность и поддерживает рынок во время спада, это представители государственного сектора, крупные государственные корпорации и квазигосударственные компании. Нужно отметить, что в нулевые годы 2000-х рынок офисной недвижимости Москвы находился на этапе своего формирования, высококачественных объектов до 2000 года на рынке не было. В данный период основными потребителями новых офисных площадей были международные компании. Тем не менее, потребность в качественных офисах уже формировалась со стороны крупного российского бизнеса и государственных корпораций.

В 2008 и 2009 годах на государственный сектор пришлось 13% и 17% от общего объема сделок, в докризисный 2007 год – 8%. В 2015 и 2016 годах – 33% и 36%, в 2014 году – 13%. Очевидно, что госсектор и компании с гос. участием эффективно используют те возможности, которые предлагает рынок, поэтому мы не исключаем увидеть крупные сделки по итогам 2020 года.



## Доля государства в объеме общих сделок с офисами



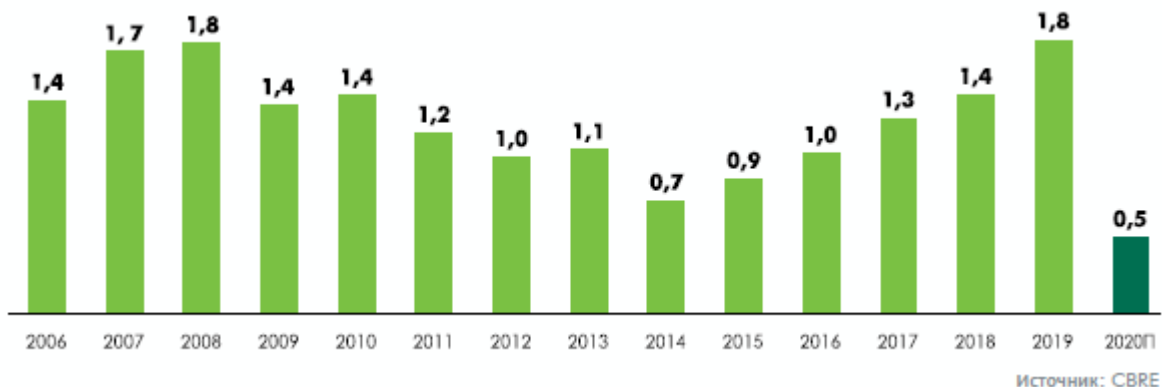
Во время мирового финансового кризиса 2008 года и локального кризиса 2014 года был зафиксирован большой объем сделок пересмотра коммерческих условий – 215 000 кв. м и 884 000 кв. м соответственно. Во время первого кризиса главным драйвером был отказ арендаторов от избытка площадей, которые они арендовали на будущее развитие, во время второго кризиса переход от ставок аренды, номинированных в долларах, к ставкам аренды в рублях.

На сегодняшний день избыток площадей у арендаторов может наблюдаться в случае, если компании будут значительно сокращать штат сотрудников. Данный сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса продлится более двух месяцев.

Однако важно учесть, как структурирован договор аренды, есть ли у компании право пересмотра условий аренды с арендодателем и возможность выхода из договора аренды в среднесрочной перспективе. Что касается долларовых ставок аренды, то после 2014 года незначительное количество объектов имеют подобные договоры, поэтому объем сделок пересмотра коммерческих условий в данных бизнес центрах не будет носить массовый характер.

На объем сделок пересмотра коммерческих условий могут серьезно повлиять введение режима чрезвычайной ситуации в Москве и законодательные указания, которые могут быть приняты на данный период. Так, был принят закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». В случае введения режима чрезвычайной ситуации в России или в отдельном субъекте арендодатель обязан будет заключить дополнительное соглашение с арендатором, предусматривающее отсрочку арендного платежа. Более того, арендатор будет вправе требовать уменьшение платы за аренду в период режима чрезвычайной ситуации в связи с невозможностью использовать помещения.

## Объем сделок с офисами в Москве (млн кв. м.)



В кризисные периоды на рынке интересно наблюдать за таким показателем, как чистое поглощение. Данный показатель фиксирует разницу занимаемых площадей на рынке на конец и начало периода и является количественной характеристикой увеличения или уменьшения штата компаний. В стадии высокой бизнес активности чистое поглощение растет, так как компании увеличивают количество сотрудников и, как следствие, площадь офисного помещения.

Во время сокращения деловой активности чистое поглощение уменьшается, компании сокращают штат и объем занимаемых площадей. Пока рано делать выводы об объеме чистого поглощения по итогам 2020 года, однако уже сегодня очевидно, что показатель уменьшится относительно 2019 года (635 000 кв. м).

### Объем свободных площадей и ставки аренды

В течение 2020 года на рынок может выйти значительное предложение субаренды, которое сформируется в отдельный офисный субрынок, как это было во время финансового кризиса 2008 года. Это произойдет вследствие сокращения штата сотрудников многими компаниями. На фоне ограниченного офисного строительства предложение площадей в субаренду может оказать влияние на объем свободных площадей и ставки аренды.

По итогам 2019 года общая доля свободных площадей составила 9,1%, 10% в сегменте класса А, 8,8% в сегменте класса В. В 2020-2021 году ожидается сохранение объема свободных площадей на уровне 9%. Сегодня очевидно, что уровень вакансии будет выше. Пока сложно оценить его рост, так как развитие бизнеса компаний может пойти по разным сценариям.

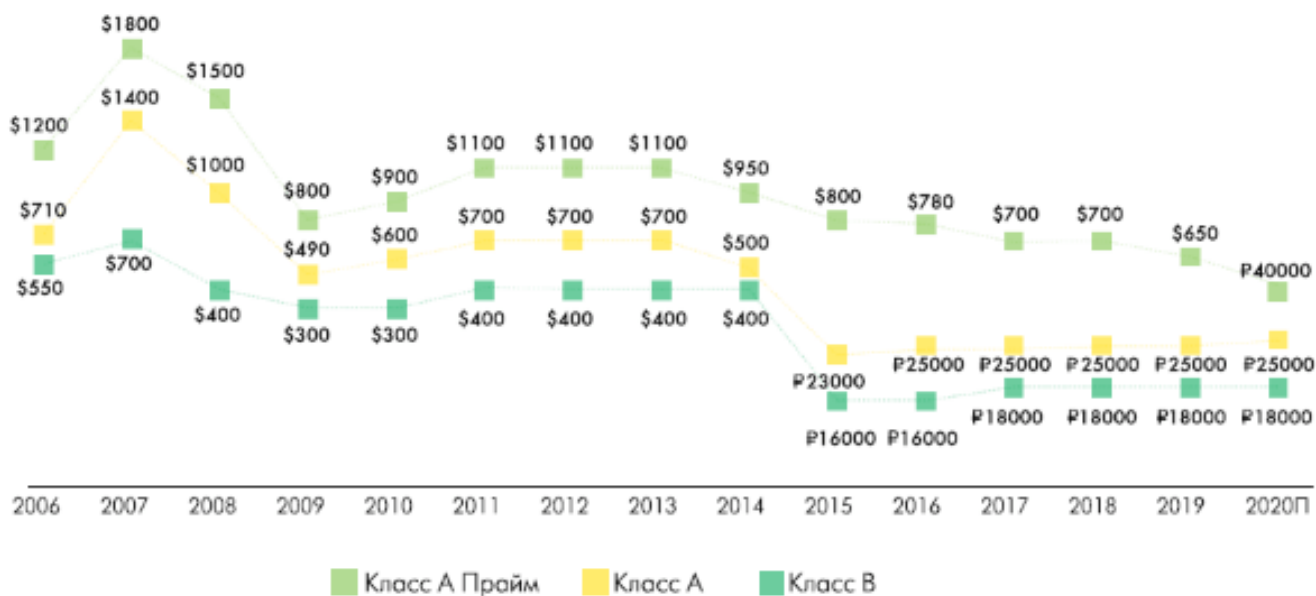
Исходя из динамики объема свободных площадей во время предыдущих кризисов на рынке, наибольший удар приходится на офисные площади в сегменте класса А, пиковые показатели находились в диапазоне 26% 28%. Помимо уменьшения новых сделок на рост вакансии в предыдущие кризисы влиял большой объем площадей, вводимых в эксплуатацию в те периоды. Сегодня аналитики не ожидают значительного увеличения нового ввода, поэтому динамика свободных площадей будет зависеть, в первую очередь, от стратегий дальнейшего развития компаний.

### Объем свободных офисных площадей в Москве



Во время финансового кризиса 2008 года ставки аренды в среднем сократились на 40% - 60%, во время кризиса 2014 года на 20% - 40% вследствие девальвации рубля. Глубина падения ставок аренды сейчас напрямую зависит от скорости прохождения пика распространения коронавируса и продолжительности применения мер соблюдения карантина. Запрашиваемые ставки аренды будут находиться под давлением в течение периода неопределенности. В данном моменте новые сделки будут минимальны, поэтому ожидается, что запрашиваемые ставки аренды будут «заморожены» на текущем уровне. По оценке, гибкость в переговорах между арендодателем и арендатором будет выражаться через предоставление арендных каникул в краткосрочной перспективе. Дальнейшее давление на ставки аренды окажет объем свободных площадей, который будет доступен на рынке вследствие корректировок стратегий развития компаниями.

### Средние запрашиваемые ставки аренды, без учета эксплуатации и НДС



### Выводы исследования офисного рынка

В краткосрочной перспективе арендаторы и арендодатели будут вынуждены находить гибкие решения, которые позволят всем сторонам удержаться на плаву в непростое для бизнеса время. Кризис конечен, поэтому в среднесрочной перспективе офисный рынок Москвы стабилизируется. Дальнейшая динамика рынка будет напрямую зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом.

Многие арендаторы, оказавшись в текущих условиях, пересмотрят свой подход как к организации труда и планированию офисного пространства, так и внедрению повышенных требований к гигиене рабочего пространства. Как правило, привычки, сформированные во время кризисных периодов, остаются надолго.

Аналитики CBRE не ожидают массового перевода сотрудников на удаленную работу, однако частично работодатели продолжают использовать данный подход. Компании с течением времени будут внедрять формат гибкого офисного пространства, что позволит эффективно использовать офисную площадь и повысить утилизацию занимаемых площадей. Стандарты зеленой сертификации будут рассматривать не просто как инструмент для уменьшения операционных расходов и как элемент социальной ответственности компании, но и как базовое условие создания здоровой и благоприятной среды в офисе.

### Основные тенденции, которые будут характерны для офисного рынка после восстановления бизнес активности

1. Новый подход к оценке необходимых офисных площадей для повышения эффективности их использования в связи с пересмотром организации рабочего процесса. Компании продолжают использовать формат «работа из дома», однако вряд ли данный подход будет иметь массовый характер.

2. Компании будут внедрять гибкие подходы организации рабочего пространства, зонирование офиса исходя из бизнес-потребностей и применение незакрепленных рабочих мест.
3. Формирование субаренды как отдельного офисного субрыннка. После кризиса 2008 года 22% от общего объема свободных офисных площадей в Центральном деловом районе предлагалось в субаренду. Данный показатель является высоким, на стабильном рынке он находится в диапазоне 1-2%. Сегодня еще рано судить о количестве квадратных метров, которые могут быть доступны для субаренды вследствие корректировок планов компаний.
4. Дефицит качественного продукта. Спрос на проекты build to suit в 2021-2022 годах. Деловая активность восстановится, компании продолжат свое развитие. Хотя, конечно, будут внесены поправки в стратегии. Крупные компании разморозят свои планы относительно поиска новых офисных помещений, предложение которых будет ограничено.
5. Фокус на поддержание здоровой среды в офисном пространстве. Мы ожидаем, что текущая ситуация ускорит внедрение стандарта WELL на московском рынке. WELL Building Standard™ (WELL) существует с 2014 года. Применение данного стандарта означает, что компания создает для сотрудников здоровую и устойчивую рабочую среду. Инвесторы будут уделять больше внимания качественным объектам недвижимости, сертифицированным по зеленым стандартам, и будут включать критерии устойчивости и благополучия в свою стратегию развития портфеля недвижимости для того, чтобы обеспечить соответствие объектов этой долгосрочной тенденции.
6. Увеличение спроса на такие гибкие офисные решения, как коворкинги и сервисные офисы, которые могут стать для ряда компаний альтернативой аренде традиционного офиса. Данные решения не требуют капитальных затрат, что будет иметь значение для арендаторов в период восстановления для сокращения расходов. Быстрый выход из договора аренды: после текущих событий многие арендаторы начнут ценить подобную возможность.
7. Новая конфигурация коворкингов, спрос на индивидуальные рабочие зоны. Текущие события, как минимум в среднесрочной перспективе, отразятся и на организации самих коворкингов. В краткосрочном периоде люди продолжат применять усиленные меры гигиены и социального дистанцирования. Таким образом, коворкингам для привлечения клиентов может потребоваться применение новой конфигурации внутри открытого пространства, которое ранее использовалось для незакрепленных рабочих мест. Скорее всего, компании-арендаторы будут ожидать большего предложения частных кабинетов, закрытых зон для работы. Большие конференц-комнаты на ближайшее время также могут быть переоборудованы под изолированные рабочие места.

## 8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице 8.4.1.

*Таблица 8.4.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения Метро, расстояние от метро (минут пешком)	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Тип объекта	Отдельно стоящие здания, как правило, имеют более высокую рыночную стоимость, по сравнению со встроенными помещениями.
	Состояние отделки	Чем лучше ремонт в здании/помещении, тем, как правило, оно дороже.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

## 8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку недвижимости свободного назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости. Оцениваемый объект относится к объекту капитального строительства. Оценщик проанализировал открытые источники с подготовленными аналитическими отчетами по коммерческой недвижимости. Исходя из собранной информации, Оценщик делает вывод, что рынка по объектам капитального строительства не существует, здания предлагаются к продаже с правами на земельный участок.

2. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

- Передаваемые имущественные права
- Ограничения (обременения) прав
- Нетипичные условия финансирования
- Нетипичные условия сделки
- Время продажи
- Скидка к цене предложения
- Адрес расположения
- Метро, расстояние от метро (минут пешком)
- Расположение относительно красной линии
- Площадь
- Тип объекта
- Состояние отделки
- Наличие долгосрочных договоров аренды
- Наиболее эффективное использование
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0%.

Тенденция переноса срока ввода торговых объектов с начала года на более поздний срок сохраняется, как и в предыдущие годы.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2020 года и, по прогнозам, к концу года она составит на 5-8% выше запрашиваемой ставки аренды по итогам 2019 года.

Аналитики не ожидают массового перевода сотрудников на удаленную работу, однако частично работодатели продолжат использовать данный подход. Компании с течением времени будут внедрять формат гибкого офисного пространства, что позволит эффективно использовать офисную площадь и повысить утилизацию занимаемых площадей.

## 9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Объектом оценки является Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов. В таблице 9.1 приведены факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки.

Таблица 9.1. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Факторы, влияющие на ликвидность	Характеристика	Степень влияние на ликвидность
Наличие и величина спроса на имущество	Спрос на коммерческую недвижимость находится на значительно низком уровне, а объем предложения на вторичном рынке сокращается, поскольку платежеспособность покупателей по-прежнему остается низкой	Понижает ликвидность
Эластичность спроса на данный вид имущества	Эластичность спроса на коммерческую недвижимость довольно низка, поскольку предложений на рынке много и цены низки, спрос остается на том же низком уровне из-за уменьшения реальных доходов населения	Понижает ликвидность
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта на дату оценки по результатам визуального осмотра и со слов Заказчика можно охарактеризовать как хорошее.	Повышает ликвидность
Соответствие современным технологиям	Здание оснащено системой городских центральных коммуникаций, которые находятся в хорошем состоянии. Здание, соответствует современным технологиям в строительстве.	Повышает ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен внутри жилого массива, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита	Повышает ликвидность

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации<sup>6</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 4 до 6 месяцев<sup>7</sup>. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как ниже средней.

<sup>6</sup> Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

<sup>7</sup> Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ<sup>8</sup>

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) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

юридическая правомочность - все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

физическая осуществимость - из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

финансовая оправданность - анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

максимальная эффективность - в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Рассматривая возможность использования оцениваемого объекта в качестве коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, (помещение свободного назначения), оценщик исходил исходя из технической документации и визуального осмотра.

Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что оцениваемое здание как коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, используется как свободное помещение, помещение общественного питания (помещение свободного назначения).

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости, оценщик пришел к выводам, что финансовая оправданность отвечает критерию финансовой оправданности.

На момент оценки помещение используется как свободное помещение, помещение салона красоты (свободного назначения).

Максимальная эффективность. Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению, то есть как свободное.

**Выводы:** По мнению Оценщика, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование по назначению в качестве отдельно стоящего здания.

---

<sup>8</sup> Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.



## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

**Стоимость** – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

**Под рыночной стоимостью**<sup>9</sup> понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8)

**Допущение** – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

**Задача проведения оценки** – это сфера предполагаемого использования ее результата.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

**Недвижимое имущество (недвижимые вещи)** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

---

<sup>9</sup> Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

**Объекты оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО №3, п.3).

**Оценка** – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки.

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

**Подходы к оценке** (ФСО №1, пп. 13-15):

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

- **Сравнительный подход** - 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 объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний. 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.

**Право собственности** (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право владения** означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

**Право пользования** имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

**Право распоряжения** – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

**Принцип** – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

**Стандартами оценочной деятельности** определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

**Субъектами оценочной деятельности** (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

**Цель проведения оценки** – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

## 11.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

## 11.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

### **Затратный подход**

**Затратный подход** - 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 основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

*Определение восстановительной стоимости* объекта недвижимости или стоимости замещения

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

#### *1. Метод количественного анализа.*

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

2. *Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).*

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

3. *Метод сравнительной единицы.*

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

4. *Индексный способ.*

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

### **Доходный подход**

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

$C(V)$  — стоимость недвижимости;

$ЧД(I)$  — ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

$K(R)$  — норма дохода или прибыли — это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации — норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации — это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Выделяют следующие методы доходного подхода:

1. *Метод прямой капитализации дохода.*

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 доходов используется:

— если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

— потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

## 2. Метод дисконтирования потока денежных средств

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП:

— 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).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

## Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

В рамках сравнительного подхода существуют методы определения рыночной стоимости недвижимости:

1. *Метод рыночных сравнений* (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод сравнительного анализа, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов запольняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов. Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Корректировка цены аналога по ценообразующему фактору основывается на принципе вклада.

Основные этапы метода рыночных сравнений

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, 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 (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

#### *2. Метод валового рентного мультипликатора*

Валовый рентный мультипликатор (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (gross income multiplier (GIM)). Это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- а) оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- б) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- в) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- г) по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- д) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- е) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта. Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_n = \text{ПВДоц} (\text{ДВДоц}) * \text{ВРМ}_{\text{ср}}, \text{ где}$$

$C_n$  — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВДоц — потенциальный валовый доход от оцениваемого объекта;

ДВДоц — действительный валовый доход от оцениваемого объекта ВРМ<sub>ср</sub> — валовой рентный мультипликатор;

$C_a$  — как цена продажи аналогичного объекта недвижимости присутствует для сравнения и определения сравнительной оценки.

GRM считается рыночным методом оценки объекта приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает продажные цены и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета GRM положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

### **11.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы п. 21- 23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

*Основные условия применения затратного подхода:*

- Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;

- Объект оценки является объектом специального назначения;
- Возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- Возможность определения устаревания оцениваемого объекта. Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

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

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости Объекта оценки – сравнительного и доходного.

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и, наоборот, – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Расчёт стоимости замещения зданий по «типовым» сметам и т. п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях.

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

*Доходный подход был исключен из расчетов так как информации о рыночной стоимости права пользования аналогичными объектами достаточно, в связи с чем, применялся только сравнительный подход.*

**Вывод:** По мнению Оценщика, наиболее точно отражающим информацию о рынке объекта оценки подходом к оценке из трех существующих, можно считать сравнительный подход, который в силу имеющегося информационного обеспечения может являться для данного объекта оценки наиболее объективным.

## 12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<http://realty.dmir.ru/>; <http://www.cian.ru/>; <http://www.realto.ru/> и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас» и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиска информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве критериев отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: местоположение, общая площадь, наличие отдельного входа, состояние помещений, транспортная доступность и др.

В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

В результате анализа рынка жилой недвижимости Оценщиком было выявлено 3 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в таблице 13.1. Копии интернет страниц и коммерческих предложений приведены в приложении 2 настоящего Отчета.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости жилых площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и объект оценки.

- Передаваемые имущественные права
- Местоположение
- Близость от станций метро
- Тип объекта
- Расположение относительно красной линии
- Общая площадь (фактор масштаба)
- Вход из общего коридора/отдельный вход
- Состояние отделки
- Этаж
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице 12.1.



Таблица 12.1. Описание объектов аналогов

.Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<b>Передаваемые имущественные права</b>	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Условия продажи</b>	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>	Нетипичные расходы	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
<b>Условия рынка</b>	Время продажи	Ноябрь, 2020	Ноябрь, 2020	Ноябрь, 2020	Ноябрь, 2020
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
<b>Местоположение Физические характеристики</b>	Адрес расположения	Москва, р-н Пресненский, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 38С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Бурденко, 11АС1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 8
	Метро	Выставочная	Баррикадная	Парк культуры	Баррикадная
	Расстояние от метро	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
	Расположение относительно "Красной линии"	2-я линия	2 линия	2 линия	2 линия
	Площадь, кв. м	622,40	773,0	760,0	800,0
	Диапазон площади	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000
	Этаж	3 этажа	4 этажа	2 этажа	3 этажа

<b>Экономические характеристики</b>	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
<b>Использование Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Наиболее эффективное использование	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимость</b>	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		22 000	23 680	24 000
	НДС	Без НДС	С НДС	Без НДС	С НДС
<b>Источники информации</b>	Интернет источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149831955/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149831955/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/1513988/">https://www.cian.ru/rent/commercial/1513988/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/1513988/">https://www.cian.ru/rent/commercial/1513988/</a>
	Контактный телефон		+7 904 566-74-57+7 904 566-74-68	+7 912 099-44-36+7 983 666-19-47	+7 994 222-15-78
<b>Дополнительная информация из переговоров с продавцом</b>			Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника	Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника

*Примечание. Цены предложения и характеристики, были уточнены при телефонном интервьюировании собственников и их официальных представителей. В случае расхождения цен с указанными в объявлениях (см. Приложение 2), верными считать приведенные в данной таблице*

Таблица 12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь	кв. м	622,40	773,00	760,00	800,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		22 000	23 680	24 000
НДС		Без НДС	С НДС	Без НДС	С НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		18 333	23 680	20 000
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		18 333	23 680	20 000
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 666	18 944	16 000
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Корректировка	руб./ кв. м		0	-7,00%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 666	17 618	16 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 666	17 618	16 000
<b>Условия аренды</b>					

Нетипичные условия аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м в год		14 666	17 618	16 000
<b>Условия рынка</b>					
<b>Время продажи</b>		Ноябрь, 2020	Ноябрь, 2020	Ноябрь, 2020	Ноябрь, 2020
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		14 666	17 618	16 000
<b>Торг</b>			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
<b>Корректировка</b>	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Местоположение</b>					
<b>Адрес расположения</b>		Москва, р-н Пресненский, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 38С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Бурденко, 11АС1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 8
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Метро</b>		Выставочная	Баррикадная	Парк культуры	Баррикадная
<b>Расстояние от метро</b>		10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
<b>Корректировка</b>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Расположение относительно "красной линии"</b>		2-я линия	2 линия	2 линия	2 линия
<b>Корректировка</b>	%		0,0%	0,0%	0,0%

<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Площадь</b>	кв.м.	622,40	773,00	760,00	800,00
<b>Диапазон площади, к которому относится объект</b>	кв. м	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000
<b>Корректировка</b>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Этаж</b>		3 этажа	4 этажа	2 этажа	3 этажа
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Тип объекта</b>		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
<b>Корректировка</b>			0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>			13 317	15 997	14 528
<b>Состояние</b>		Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		13 317	15 997	14 528
<b>Функциональное назначение объекта</b>					
<b>Наиболее эффективное использование</b>		Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Для выводов</b>					
<b>Характеристики (элементы)</b>		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м в год		13 317	15 997	14 528
<b>Общая валовая коррекция</b>			0,00	0,00	0,00
<b>Весовой коэффициент</b>			0,3330	0,3340	0,3330
<b>Средневзвешенная рыночная ставка аренды без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов</b>	руб./кв. м/год	<b>14 615</b>			
<b>Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов</b>	руб./кв. м/год	<b>17 538</b>			
<b>Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов</b>	руб./весь объект/год	<b>10 915 651</b>			
<b>Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов, округлённо</b>	руб./весь объект/год	<b>10 916 000</b>			

## Обоснование вносимых корректировок

В случае если различий по какому-либо элементу сравнения не выявлено, корректировка приравнивалась нулю. В случае различия оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов по какому-либо элементу сравнения, оценщиками вносились соответствующие поправки.

### Эксплуатационные расходы и коммунальные расходы

Эксплуатационные расходы представляют собой совокупность затрат, направленных на обеспечение полноценного функционирования объекта и комфортного пребывания в нем арендаторов. Например, расходы на техническую эксплуатацию всех инженерных систем и оборудования, за исключением тех, что расположены в помещениях арендаторов; затраты на уборку помещений общего пользования и благоустройство прилегающей территории, сбор, хранение и вывоз мусора, уборка снега зимой; расходы по обеспечению безопасности объекта и контроля доступа; вознаграждение управляющей компании; оплата коммунальных услуг (электричество, отопление, водоснабжение), относящихся к местам общего пользования; затраты на налоги и страхование объекта.

При эксплуатации арендованного помещения у арендатора неизбежно возникают расходы на отопление, освещение, водоснабжение, канализацию, газоснабжение, Интернет, телефонию, такие услуги называются коммунальными.

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html">https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов.

### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

#### *Передаваемые имущественные права*

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в предоставленном перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости без тех или иных ограничений и обременений. Объект оценки и найденные аналоги передаются на правах аренды, поэтому корректировка по данному параметру не вводилась.

#### *Обременения*

Все объекты аналоги свободны от обременений. Корректировка не требуется, так как по техническому заданию данный фактор не учитывается при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

#### *Нетипичные условия финансирования*

Сделки объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их аренде могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт арендодателя с арендополучателем за счёт собственных средств;
- получение арендополучателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.)

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости.

Корректировка по данному параметру не вводилась.

### **Условия продажи**

#### *Особые условия аренды*

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендополучателем. Сделка может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия. Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях.

Условия продажи при совершении сделки с объектами аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, корректировка не вводилась.

### **Условия рынка**

#### *Разница между ценой предложения и ценой сделки (торг)*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. В данном случае поправка на торг определялась из справочника: Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно данной таблице, вводилась корректировка в размере -9,2 % по каждому из аналогов.



### **Корректировка на дату оценки**

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше 3-х месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Датой оценки является 03 ноября 2020 г. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

### **Корректировка на местоположение**

#### *Расстояние до метро*

Транспортная доступность является одним из важных ценообразующих факторов для недвижимости, в частности коммерческой. В таких крупных городах, как Москва, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной

Корректировка не вводилась.

#### *Корректировка на местоположение относительно "красной линии"*

Этот фактор учитывает разницу в стоимости между сравниваемыми объектами, в зависимости от наличия у них выхода на улицу, которая характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для рынка торгово-офисной недвижимости характерно влияние на стоимость объектов такого фактора как «расположение на первой линии домов». Стоимость аренды зданий и помещений, расположенных первой линии выше стоимости помещений, расположенных в глубине кварталов. Поэтому, при выявлении различий по данному параметру, возникает необходимость внесения соответствующей поправки.

Корректировка не вводилась.

### **Физические характеристики**

#### *Корректировка на общую площадь*

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. аренды недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект.

Корректировка не вводилась.

#### *Тип объекта*

Корректировка на тип объекта вводится при сопоставлении аренды отдельных помещений и зданий. Как правило, отдельно стоящие здания продаются по более высокой стоимости относительно аналогичных встроенных помещений. Это обусловлено удобством использования здания целиком, а также возможностью единолично распоряжаться земельным участком, относимым к зданию.

Корректировка не вводилась.

#### *Корректировка на состояние внутренней отделки*

Корректирующие коэффициенты, приведенные ниже в таблице, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Корректировка не вводилась.

### **Функциональное назначение объекта**

#### *Функциональное назначение*

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь нежилыми помещениями, имеют схожее назначение.

Корректировка не вводилась.

### **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость*

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, нетипичные для данного вида объектов недвижимости. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены.

Корректировка не требуется.

### **Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки**

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i) / n - BK_i, \text{ где}$$

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использован один подход – сравнительный и в рамках подхода использовался только один метод.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Количественно полученные результаты оценки стоимости разными подходами представлены в таблице 13.1.

Таблица 13.1. Итоговое согласование рыночной стоимости

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов	10 915 651 (Десять миллионов девятьсот пятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят один) руб.	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся
Вес, коэф	1	0	0
Итоговая рыночная стоимость, округленно	10 916 000 (Десять миллионов девятьсот шестнадцать тысяч) руб.		

## 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что стоимость объекта оценки по состоянию на 03 ноября 2020 г. составляет:

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Право пользования нежилым зданием, площадью 622,4 кв. м., по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 3, выраженное в годовой арендной ставке за всю площадь с учётом НДС, без учёта эксплуатационных и коммунальных расходов, по состоянию на дату оценки:**

10 916 000 (Десять миллионов девятьсот шестнадцать тысяч) руб.

## 15. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «Независимая экспертная оценка Вега» его подпись заверяется печатью данной организации.

*Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик*

*(Фриж Максим Игоревич)*

*Отчет утвердил Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»*



*(Назаров Кирилл Сергеевич)*

## 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в дейст. редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
6. Федеральным Стандартом Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
7. Стандарты СРО.
8. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
9. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
10. Иванова Е.Н. И21 Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. — 5-е изд., перераб. — М. : КНОРУС, 2016. — 352 с. — (Бакалавриат).
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости. Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
12. Т.Г. Касьяненко. Оценка недвижимости. Учебник — Москва : Проспект, 2017. — 511 с.
13. Болотин С., Брайла Н., Симанкина Т. «Информационные методы оценки недвижимости. Учебник». Издательство: "Академия" (2014)

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ  
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Хамовники > метро Парк Культуры > улица Бурденко

1 ноя, 21:47 👁 484 просмотра, 2 за сегодня

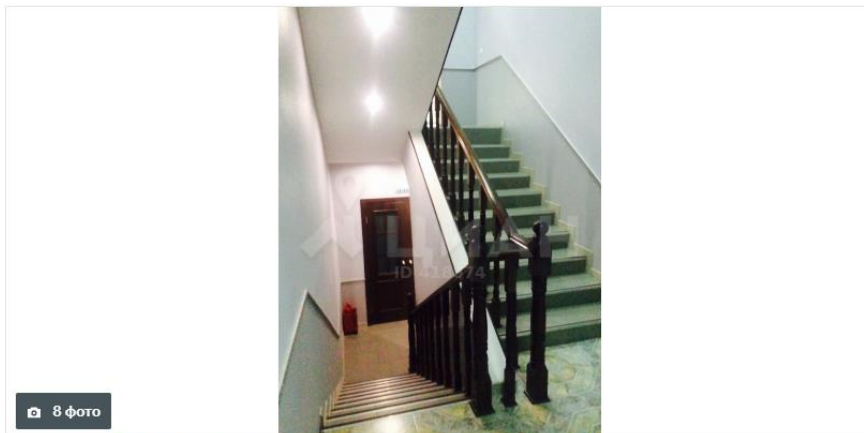
🏷 Платное

## Здание, 760 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Бурденко, 11АС1 [На карте](#)

📍 Парк Культуры · 9 мин. пешком

📌 В избранное 🔄 📄 📧 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 8 фото



**760 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 этажа**  
Этажность

**1 499 734 ₪/мес.** ↓

23 680 ₪ за м<sup>2</sup> в год

✉ Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

✔ PRO

**Selenahome**

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Ещё 256 объектов



**+7 912 099-44-36**

**+7 983 666-19-47**

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

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

😊 [Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/1513988/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Баррикадная > Зоологическая улица

сегодня, 14:55 👁 7 просмотров, 0 за сегодня

🏷 Платное

## Здание (В), 800 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 8 [На карте](#)

📍 Баррикадная · 12 мин. пешком

📌 В избранное 🔄 📄 🖨 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 19 фото



800 м<sup>2</sup>  
Площадь

3 этажа  
Этажность

В  
Класс

1 600 000 ₪/мес. ↓

24 000 ₪ за м<sup>2</sup> в год

✉ Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

✓ PRO

**BeProfessional-Realty**

Агентство недвижимости

На рынке с 2011 года

Ещё 630 объектов

**Be  
Professional  
Realty**

+7 994 222-15-78

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

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

Написать сообщение

👤 Александр Саратовцев  
Нет отзывов

Форма № Р51003

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации юридического лица**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА"**  
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06"      августа      2014 года  
(число)      (месяц прописью)      (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	8	9	3	3	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве  
наименование регистрирующего органа

"07"      августа      2014 года  
(число)      (месяц прописью)      (год)

Государственный налоговый  
инспектор Межрайонной  
ИФНС России №46 по  
г.Москве

  
М. С. Кириллов  
Подпись, фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643

ФНС России. Форма № Р51003. Москва, 2012. Утверждена



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00986

Выдано 17.05.2010 г.


**ФРИЖ**  
**Максим Игоревич**

*Паспорт 67 02 636743, выдан 30.05.2002 г.  
ГОМ-3 УВД г. Сургута и Сургутского района  
ХМАО Тюменской области*

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 17.05.2010

за регистрационным № 986.86

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.Л. Палочкин

*Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»*

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0035/20**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



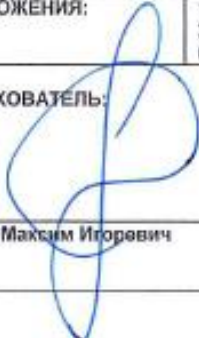

г.Москва

11 февраля 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Фрих Максим Игоревич</b> Адрес регистрации или ИНН: 860221029784
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 14 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г.; - 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 период с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действующими (бездействующими) оценщиками в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>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 настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</li> <li>Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Фрих Максим Игоревич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №2653/18 от "21" марта 2018 г.</p> <p>Договор (Первоначальный Пропонция) - 0991R/776/F0033/19 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435</p>

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004541-1

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Фриж Максиму Игоревичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 2021 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Фриж**

**Максим Игоревич**

прошел повышение квалификации в

Частном образовательном учреждении высшего образования  
«Региональный институт бизнеса и управления»

по дополнительной профессиональной программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**622402448409**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер 3121

в период с 20.10.2015 г. по 17.11.2015г.

в объеме 144 (сто сорок четыре) часа

Города Рязань

Дата выдачи 18.11.2015



Руководитель

Секретарь

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Раздел 1

На основании запроса от 21.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист №	Раздела <u>1</u>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
23.03.2018 № 77/100/418/2018-940	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер:	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004034:1000
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004034
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3600212
Адрес:	123100 Москва, р-н Пресненский, ул Мангульская, д 5, строен 3
Площадь, м²:	622.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	93145272
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004034:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004034:1015, 77:01:0004034:1016, 77:01:0004034:1017, 77:01:0004034:1018
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право зарегистрировано на объект недвижимости с площадью 616,6 кв.м.
Получатель выписки:	Федотов Денис Николаевич
Инженер 2 категории	М.П. (подпись)
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

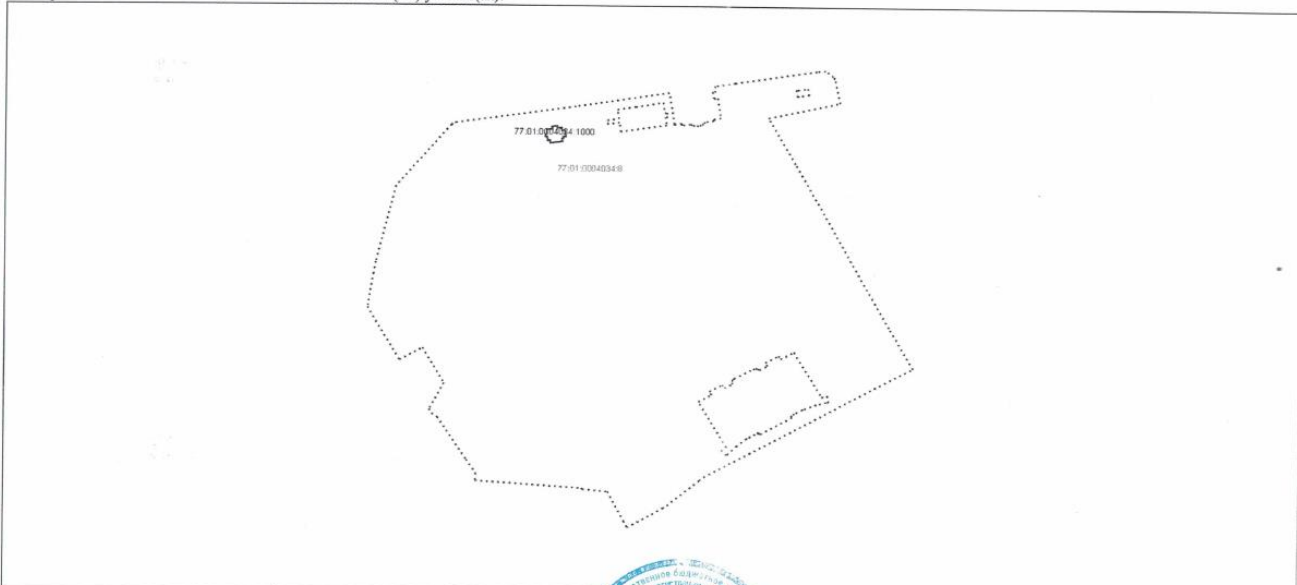
Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание	
Лист №	Раздела <u>2</u>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
23.03.2018 № 77/100/418/2018-940	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кадастровый номер:	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004034:1000
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/30-074/2003-731 от 13.02.2003
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Государственное автономное учреждение культуры города Москвы "Парк культуры и отдыха "Красная Пресня", ИНН: 7703032947
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Оперативное управление, № 77-01/30-308/2003-663 от 14.03.2003
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Инженер 2 категории	М.П. (подпись)
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

## Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	(вид объекта недвижимости)
23.03.2018	№ 77/100/418/2018-940		Всего разделов:
Кадастровый номер:		77:01:0004034:1000	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			



Масштаб 1: данные отсутствуют



Инженер 2 категории

(полное наименование должности)

Варварова Елена Васильевна

(подпись, фамилия)

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 84 34 300357 от 16.02.2018 г.



Форма 1а

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)**

№ дела БТИ 569/1 Литер -  
по состоянию на 06.03.2018 г.

**Информация по зданию (строению) нежилое**

Кадастровый номер	77:01:0004034:1000
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	03600212

**Адрес (иное описание местоположения)**

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Пресненский		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Мантулинская улица		
дом	5	корпус	- строение 3
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего, м2	622,4	Количество квартир	0
кроме того площади, м2, в т.ч.	0,0	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	0,0	Год постройки	до 1917 г.
технического подполья технического этажа	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей	1
других помещений	0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	358,0	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	Нежилая площадь, м2	622,4
		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0



02 34 17 0024277

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер 77:01:0004034:1000

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Государственный парк культуры и отдыха "Красная Пресня"		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	622,4	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	622,4
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану  
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 26.10.2005 г. № 1013686

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель



Заместитель начальника  
Первого территориального  
управления  
М.В. Аляшин

Куц А. В.

Малахова И. В.

15.03.2018 г.



Функциональная группа  
по контролю за соблюдением  
и исполнению законодательства  
в сфере недвижимости  
С.В. Давыдов  
