



Отчет № 1810/23

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью
136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация,
город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б,
помещение 13/4

Исполнитель
Заказчик
Основание для
проведения оценки

Цель оценки

Дата оценки
Дата составления
Отчета

ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»

Тигишвили Таймураз Викторович

Договор № 1810/23 от 18 октября 2023 г.

Определение рыночной стоимости для целей выставления на
торги

20 октября 2023 г.

24 октября 2023 г.

Москва, 2023 г.



Price Forens

Независимая оценочная компания

+7 (499) 130-13-69
www.price-forens.ru
info@price-forens.ru
г. Москва, пр-т Ленинградский,
д. 37, корп. 3, офис 817-Б.

Сопроводительное письмо

Основанием для проведения оценки является Договор № 1810/23 от 18 октября 2023 г. на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4, заключенный между Заказчиком – Тигишвили Таймуразом Викторовичем и Исполнителем – ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» в лице генерального директора Рыжкова Кирилла Олеговича, действующего на основании Устава.

Отчет составлен в соответствии с требованиями оценочного законодательства: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральном стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки с учетом округлений на 20 октября 2023 г. составила:

Таблица 1. Заключение о стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4, по состоянию на дату оценки составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки	26 441 131 (Двадцать шесть миллионов четыреста сорок одна тысяча сто тридцать один) руб.

**Генеральный директор
ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Рыжков К.О.**

М.П. _____

**Оценщик
Регистрационный №010677
в реестре СРО АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Рыжков К.О.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1.	Основание для проведения оценки.....	6
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	6
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
1.4.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
1.5.	Термины и определения.....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
5.1.	Заказчик оценки.....	13
5.2.	Исполнитель.....	13
5.3.	Оценщик Исполнителя.....	13
5.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	14
5.5.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	14
5.6.	Сведения о независимости Оценщика.....	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	15
6.1.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
6.1.2.	Перечень нормативных документов.....	15
6.2.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
6.3.	Характеристика местоположения объектов оценки.....	17
6.3.1.	Краткая характеристика местоположения.....	17
6.3.2.	Местоположение объекта оценки на карте.....	18
6.3.3.	Выводы из анализа местоположения.....	19
6.4.	Информация об износе и устареваниях.....	20
6.4.1.	Физический износ объекта оценки.....	20
6.4.2.	Функциональное устаревание объекта оценки.....	21
6.4.3.	Экономическое устаревание объекта оценки.....	21
6.5.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	21
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	22
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок объектов оценки.....	22
7.1.1.	Анализ социально-экономической обстановки в стране.....	22
7.1.2.	Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта.....	26
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости.....	28
7.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	29
7.4.	Анализ рынка объекта оценки.....	32
7.4.1.	Недвижимость офисного назначения: рынок продажи.....	33
7.4.1.	Недвижимость офисного назначения: рынок аренды.....	34
7.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	42
7.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	45
8.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	46
8.1.	Порядок проведения оценочных работ.....	46
8.2.	Методология оценки недвижимого имущества.....	46

8.2.1.	Сравнительный подход	46
8.2.2.	Доходный подход	47
8.2.3.	Затратный подход	48
8.3.	Выбор методологии оценки	49
8.4.	Согласование результатов	51
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	52
9.1.	Методология оценки стоимости сравнительным подходом.....	52
9.2.	Выбор единицы сравнения.....	52
9.3.	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора	52
9.4.	Обоснование вносимых корректировок	55
9.5.	Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта	58
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	61
10.1.	Методология оценки стоимости доходным подходом.....	61
10.2.	Выбор единицы сравнения.....	61
10.3.	Подбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки и правила их отбора	61
10.4.	Обоснование вносимых корректировок	64
10.5.	Определение рыночной стоимости арендной ставки (А)	67
10.6.	Определение потенциального валового дохода (ПВД)	70
10.7.	Определение действительного валового дохода (ДВД).....	70
10.8.	Определение чистого операционного дохода (ЧОД)	70
10.9.	Определение коэффициента капитализации (R)	71
10.10.	Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.....	72
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 72	
12.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
12.1.	Подпись Оценщика	76
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ.....	77
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАБОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ	85
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.....	87
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 1810/23 от 18 октября 2023 г. на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4, заключенный между Заказчиком – Тигишвили Таймуразом Викторовичем и Исполнителем – ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» в лице генерального директора Рыжкова Кирилла Олеговича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4

Датой оценки объекта оценки является 20 октября 2023 г.

Таблица 2. Основные факты и выводы

Наименование	Описание		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг № 1810/23 от 18 октября 2023 г.		
Порядковый номер отчета	1810/23		
Объект оценки	Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4		
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности / Не зарегистрировано		
Правообладатель(и) объекта оценки	Тигишвили Таймураз Викторович		
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.10.2023 г.		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости для целей выставления на торги		
Дата оценки	20 октября 2023 г.		
Дата составления отчета	24 октября 2023 г.		
Дата осмотра объекта оценки	20 октября 2023 г.		
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Без особенностей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничением и пределом применения полученной итоговой стоимости результатов оценки является то, что Отчет об оценке не может применяться для иных целей кроме указанных в Задании на оценку		
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки составила			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость объекта оценки	Не применялся	27 732 739	24 862 500
Весовой коэффициент, доли ед.	-	0,550	0,450
Итоговая величина рыночной стоимости (округлено), руб.	26 441 131		

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта - Рыночная стоимость объекта - нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	26 441 131 (Двадцать шесть миллионов четыреста сорок одна тысяча сто тридцать один) руб.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Источник: расчет оценщика

**Генеральный директор
ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Рыжков К.О.**

М.П. _____

**Оценщик
Регистрационный №010677
в реестре СРО АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Рыжков К.О.**

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Обобщающая часть (основные факты и выводы) подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех принятых в Отчете допущений.

Результаты оценки действительны только для целей предполагаемого использования, указанных в задании на оценку.

При проведении анализа и расчетов оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых Заказчиком документов, а также технической, финансовой и иной информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из их достоверности.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.

1.5. Термины и определения

К объекту оценки относится объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

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

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, жилые и нежилые помещения; имущественные комплексы;
- объект незавершенного строительства и др.

Улучшение земельного участка – строение, сооружение, объект инженерной инфраструктуры, расположенный в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости».

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

Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки, дата проведения оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объектов оценки.

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

Срок экспозиции – временной интервал с даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

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

Рыночная стоимость объектов оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объектов оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности	
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности	
Правообладатель(и) объекта оценки	Тигишвили Таймураз Викторович	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей выставления на торги	
Предпосылки стоимости		
1. Предполагается сделка с объектом оценки	<i>Будет сделка</i>	<i>Не будет сделки</i>
	<i>да</i>	-
2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	<i>гипотетические</i>	<i>конкретные</i>
	<i>да</i>	-
3. Дата оценки	20 октября 2023 г.	
4. Предполагаемое использование объекта	<i>В предположении НЭИ (наиболее эффективное использование)</i>	
5. Характер сделки	<i>Добровольная в типичных условиях</i>	<i>Вынужденная продажа</i>
	<i>да</i>	-
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Лица, заинтересованные в совершении гражданско-правовой сделки с Объектом оценки	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Дата осмотра объекта оценки	20 октября 2023 г.	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Без особенностей	
Период (срок) проведения работ по оценке	С даты заключения договора 18 октября 2023 г. до даты составления Отчета об оценке.	
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Без ограничений	
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронном виде	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется	
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта, в которой должна быть представлена итоговая стоимость – рубль (руб.)	

Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки	Не предусмотрены
Нормативно-правовое регулирование оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - Федеральные стандарты оценки (ФСО): <ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценки ФСО №I, II, III, IV, V, VI, утверждённые приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 №200; – Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утверждённый приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 №611

Источники: договор на оказание услуг по оценке № № 1810/23 от 18 октября 2023 г.

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 20 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством РФ в соответствии с законодательством Российской Федерации».

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

Основными документами при проведении настоящей оценки являлись:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления Отчета.

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости Объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Настоящая работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, и приведенными в вышеуказанных Стандартах оценки.

4. Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки

Допущения:

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

5. Итоговый результат оценки стоимости должен быть представлен единой величиной в рублях; допускается указание итогового результата без определения возможных границ интервала стоимости.

6. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в тексте настоящего Отчета об оценке.

Ограничения:

7. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

8. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

10. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

11. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

12. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

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

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.

15. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Дополнительные требования:

16. Величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ. Частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства, использованные в дальнейшем, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета.

Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку:

Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связаны с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки: все сведения, полученные от заказчика, считаются достоверными.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства, использованные в дальнейшем, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета.

5. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе оценки, оценщиках и привлекаемых специалистах

5.1. Заказчик оценки

Сведения о Заказчике оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Тигишвили Таймураз Викторович
Паспортные данные	03 19 № 443205, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю, дата выдачи: 04.12.2019 г.
Адрес местонахождения	354068, Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Донская, дом 86, кв. 58.
Контакты	Тел. 8 (926) 288-99-77 e-mail: migratory@rambler.ru

Источники: информация, предоставленная Заказчиком

5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице:

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Наименование	Описание
Полное название Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙС ФОРЕНС»
Краткое название Исполнителя	ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Юридический адрес	125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37, к. 3, помещение X, комн. 25
Почтовый адрес	125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37, к. 3, помещение X, комн. 25
Адрес местонахождения	125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37, к. 3, офис 817-Б
ОГРН, дата присвоения	1237700052150 от 24.01.2023 г.
ИНН / КПП	9714002433 / 771401001
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810038000016542 в ПАО Сбербанк г. Москва; Кор/счет 30101810400000000225, БИК 044525225
Адрес электронной почты	info@price-forens.ru
Контактный телефон	8 (499) 130-13-69
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №12/23/134/982 от 13.02.2023 г. Срок действия с 13 февраля 2023 г. по 12 февраля 2024 г. Страховая сумма - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

Источник: данные регистрационных документов

5.3. Оценщик Исполнителя

Оценщик, выполнивший работы в соответствии с договором, имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

Сведения об оценщике, которому было поручено выполнение работ по проведению оценки, приведены в таблице ниже.

Таблица 5. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество Оценщика, выполнившего Отчет	Рыжков Кирилл Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», включен в реестр Оценщиков за регистрационным № 010677 (местонахождение саморегулируемой организации: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «НИУ МГСУ»; диплом магистра 107718 0889159, рег. номер: 1281 М от 11.07.2018 г. Диплом ПП № 771800338118 от 20.01.2022 г. по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», регистрационный номер 15.16.СМД-1781)

Наименование	Описание
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034370-1 от 21.10.2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034371-2 от 21.10.2022 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика №13/23/134/982 от 13.02.2023 г. Срок действия с 13 февраля 2023 г. по 12 февраля 2024 г. Страховая сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 2017 года
Адрес электронной почты	info@price-forens.ru
Контактный телефон	8 (499) 130-13-69
Местонахождение Оценщика	125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37, к. 3, офис 817-Б
Почтовый адрес	125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37, к. 3, помещение X, комн. 25
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор

Источник: данные оценщика

Копии образовательных и профессиональных документов оценщика, страхового полиса о гражданской ответственности оценщика, свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков представлены в Приложении «Документы Исполнителя и оценщика Исполнителя» к настоящему Отчету.

5.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Оценка проведена, и отчет подготовлен специалистами ООО «ПРАЙС ФОРЕНС». Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.6. Сведения о независимости Оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Описание объекта оценки

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

6.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии предоставленных от заказчика документов:

- 1) Выписка из ЕГРН от 16.10.2023 г.

6.1.2. Перечень нормативных документов

Перечень нормативных документов, использованных при проведении оценки:

- Гражданский кодекс Российской Федерации в посл. ред.;
- Налоговый кодекс Российской Федерации в посл. ред.;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Перечень не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в Отчете, указаны в тексте Отчета.

6.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Согласно заданию на оценку объектом оценки является: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 77:06:0008001:2602

Показатели	Значение показателя
Тип объекта оценки	Нежилое помещение
Назначение	Офисное
Кадастровый номер объекта оценки	77:06:0008001:2602
Характеристика месторасположения	
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4
Удаленность от МКАД	-
Ближайшая станция метро, железнодорожная станция, автобусная остановка	Станция метро «Калужская»
Расстояние от остановки общественного транспорта	15 мин. пешком
Транспортная доступность	Рядом с узлом общественного транспорта (хорошая доступность)
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия второстепенной дороги
Описание района расположения Объекта оценки	

Показатели	Значение показателя
Окружающая застройка	Преимущественно жилая с объектами социальной инфраструктуры
Наличие и описание улучшений	Парки, скверы, водоем
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа, детский сад, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника/больница, медицинский центр, зона отдыха
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная парковка
Характеристика окружения	Окружающая застройка – жилая и коммерческая застройка
Описание здания	
Год постройки здания	1986 г.
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных
Планируется снос здания	Нет
Материал стен здания	Панельные
Тип фундамента здания	Железобетонный
Состояние кровли	Хорошее
Состояние здания, в котором расположен Объект оценки	Хорошее
Этажность здания	7
Состояние входной группы	Хорошее
Физические характеристики Объекта оценки	
Общая площадь, кв.м.	136,7
Текущее использование	Офисное
Функциональное назначение	В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования оцениваемый объект может использоваться в качестве объекта коммерческого назначения (тип – офисное назначение)
Фактическое использование	На дату оценки фактическое использование объекта оценки совпадает с видом разрешенного использования
Этаж расположения	Этаж №4
Тип	Нежилое помещение
Класс объекта	Объект офисного назначения, класс С-В
Наличие отдельного входа	Общий вход
Наличие свободного доступа	Объект недвижимости имеет свободный доступ
Наличие коммуникаций	Объект оценки обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Сведения об имущественных правах на объект оценки	
Оцениваемые права	Право собственности
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.10.2023 г.
Правообладатель	Тигишвили Таймураз Викторович
Ограничение права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	Информация о балансовой стоимости отсутствует, поскольку объект принадлежит физическому лицу

 Помещение <small>Дата обновления информации: 27.05.2023</small>		ДЕЙСТВИЯ ...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	77:06:0008001:2602	
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2013	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	
Площадь, кв.м	136.7	
Назначение	Нежилое	
Этаж	4	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	14470610.89	
Дата определения	01.01.2021	
Дата внесения	01.01.2022	
Ранее присвоенные номера		
Инвентарный номер	2707/10	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:06:0008001:2602-77/051/2023-15 от 06.10.2023	

Рисунок 1. Сведения об объекте по данным Росреестра¹

6.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Объект недвижимости расположен по адресу: Российская Федерация, г Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4.

6.3.1. Краткая характеристика местоположения²

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит Мегалополь; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 104 177 человек (2023), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади. Город расположен в 30 км к юго-востоку от Москвы.

Коньково — район и внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в центральной части Юго-Западного административного округа. Территория была включена в границы Москвы в 1960 году. Коньково является жилым районом города Москвы и в нём нет крупных промышленных предприятий.

¹ Источник: <https://lk.rosreestr.ru>

² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Характеристика района

По данным на 2010 год площадь района составляет 717,91 га. Площадь жилого фонда — 3098,8 тыс. м² (2010 год).

Территория и границы

Район Коньково расположен в центральной части Юго-Западного административного округа, граничит со следующими районами Москвы:

- на юго-западе — Тёплый Стан
- на юге, юго-востоке и востоке — Ясенево (в том числе с природным парком «Битцевский лес»)
- на севере — Черёмушки
- на северо-западе — Обручевский

Граница района Коньково проходит по улицам Профсоюзная, Островитянова, Академика Опарина, Миклухо-Маклая, Академика Волгина (включая домовладения №2 к.1 и к.2), Обручева и западной границе Природно-исторического парка «Битцевский лес».

Район состоит из нескольких микрорайонов, возведенных в основном в 1968-86 гг.: «Беляево-Богородское», «Коньково», «Деревлёво».

В центре района действует станция метрополитена «Беляево», на границах района — станция метро «Коньково» и станция метро «Калужская».

Численность населения						
2002 ^[5]	2005	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]	2014 ^[9]	2015 ^[10]
138 757	↘117 600	↗153 272	↗154 297	↗154 820	↗155 468	↗155 667
2016 ^[11]	2017 ^[12]	2018 ^[13]	2019 ^[14]	2020 ^[15]	2021 ^[16]	2023 ^[2]
↗156 148	↘155 966	↗156 211	↗156 389	↗156 473	↘151 754	↗151 790

Рисунок 2. Численность населения

6.3.2. Местоположение объекта оценки на карте

Местоположение объекта оценки представлено на нижерасположенных рисунках³.

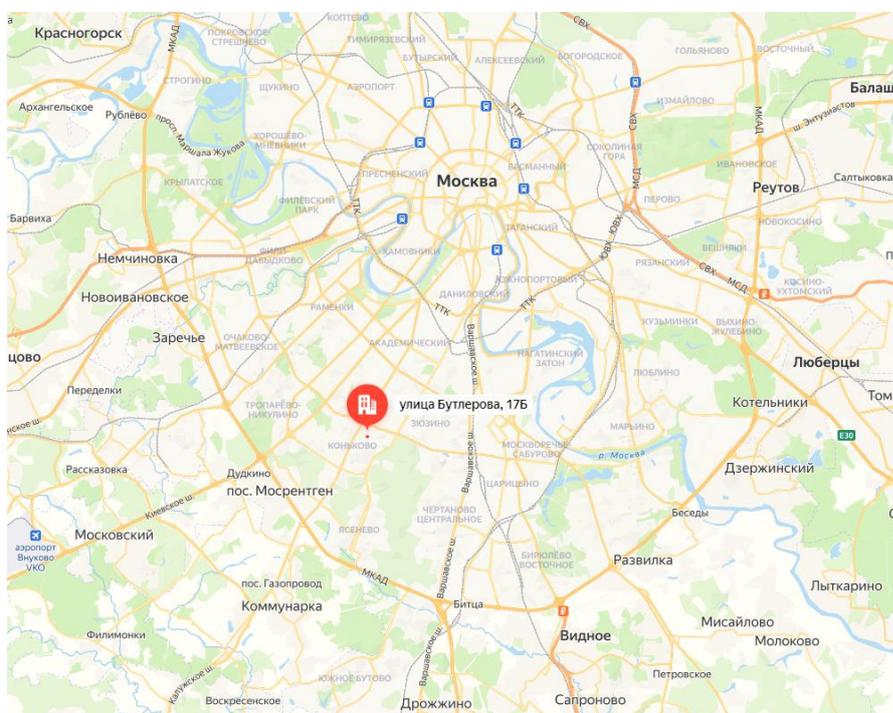


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты относительно основных магистралей

³ Источник информации: сведения интернет-сервиса «Яндекс-карты», <https://maps.yandex.ru>

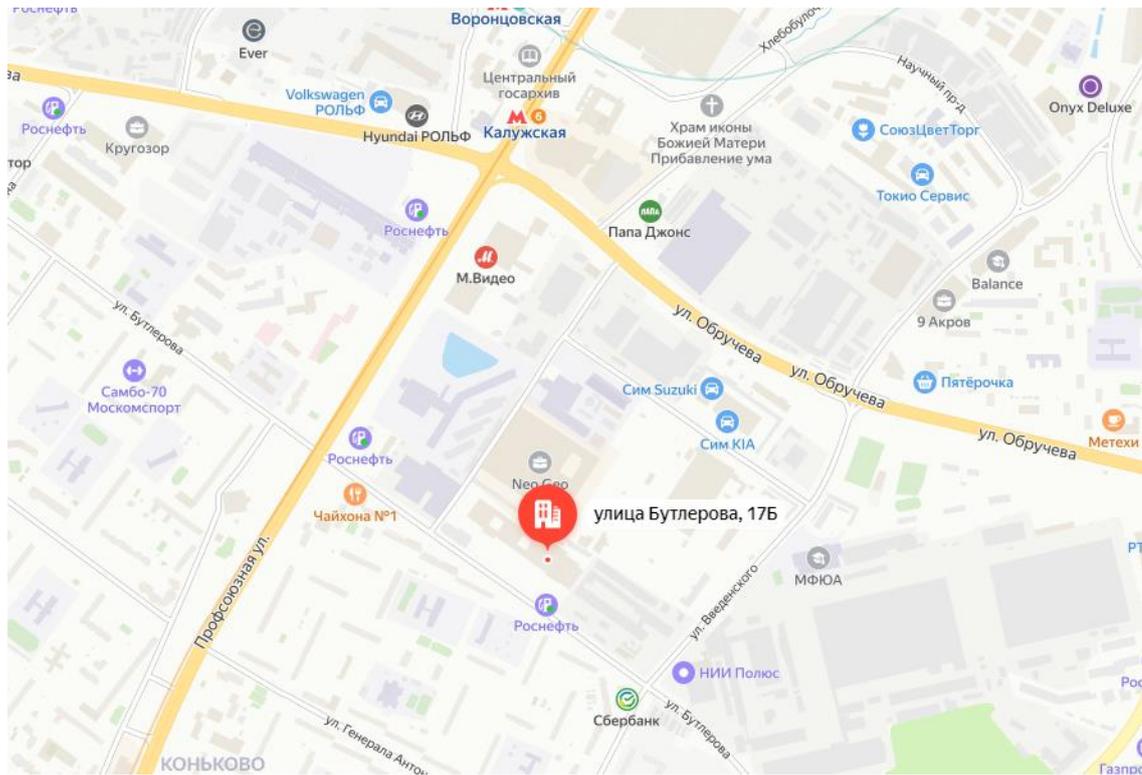


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты (укрупненно)

Информация	Услуги
кадастровый номер:	77:06:0008001:1060
Кадастровый квартал:	77:06:0008001
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б
Наименование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	21 011,1 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 635 203 355,16 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	

Рисунок 5. Сведения об объекте по данным Публичной кадастровой карты⁴

6.3.3. Выводы из анализа местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить положительные и отрицательные характеристики, влияющие на потенциал объектов оценки:

Таблица 7. Выводы из анализа местоположения

Наименование характеристики	Описание характеристики
Положительные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Объект недвижимости находится в зоне коммерческой застройки Подъездные пути хорошие асфальтированная дорога
Отрицательные характеристики территории:	Отсутствуют

⁴ Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Наименование характеристики (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Описание характеристики
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

6.4. Информация об износе и устареваниях

6.4.1. Физический износ объекта оценки

Под физическим износом следует понимать утрату первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация технического состояния зданий, принятая по Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404:

Таблица 8. Критерии физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20%	Хорошее (нормальное)	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 -40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81 – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Вывод: по результатам проведенного осмотра, а также на основании года постройки здания, техническое состояние объекта оценки определено как хорошее (нормальное).

Для определения класса качества отделки помещений применялась следующая градация:

Таблица 9. Критерии класса качества отделки

Класс качества отделки	Критерии отнесения
Премиум	Для данного сегмента характерно всё то, что и для высококачественного класса отделки, но различие заключается в применении дорогостоящих эксклюзивных материалов.
Высококачественный	Для высококачественного класса отделки обязательным условием является создание дизайн-проекта. Представляет собой комплекс строительных и отделочных работ, в результате которых клиент получает оригинальный интерьер высокого качества.
Улучшенный	В отличие от класса «стандарт», включает перепланировку помещений, наличие инженерных систем более дорогого уровня. Часто в интерьере встречаются декоративные перегородки, многоуровневые потолки, арочные проемы. Кроме этого, монтируются теплые полы, на полу укладывается паркетная доска.
Стандарт	Простая внутренняя отделка с использованием более качественных материалов (на полу – плитка, ламинат, ковролин, подвесные потолочные системы, окна ПВХ) является основной для офисной и торговой недвижимости.
Эконом	Простая экономичная внутренняя отделка. Используются недорогие отделочные материалы.

По данным визуального осмотра Оценщик определяет класс качества отделки помещений как – стандарт.

Выводы:

- Текущее использование объекта оценки на дату оценки – офисное назначение;
- Физическое состояние здания оценивается как «хорошее (нормальное)»;
- Состояние отделки помещений – не требуется косметический ремонт;
- Класс качества отделки помещений – стандарт;
- Объект оценки обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

6.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустраимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустраимое функциональное устаревание, как правило, вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустраимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Признаков функционального устаревания оцениваемого объекта не выявлено. Факторов функционального устаревания оцениваемого объекта не выявлено.

6.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами месторасположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Экономическое устаревание проявляется в спаде активности на рынке земельных участков, превышении предложения над спросом, увеличении сроков экспозиции объектов и, как следствие, увеличении дисконтов к их первоначальной цене предложения. Остальных факторов экономического устаревания Оценщиком не выявлено.

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок объектов оценки

7.1.1. Анализ социально-экономической обстановки в стране

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка.

О текущей ситуации в российской экономике за август-сентябрь 2023 года⁵

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий

⁵ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avg_ust_sentyabr_2023_goda.pdf

сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2023 г.² В августе / по состоянию на 25 сентября³ Январь–июль 2023 г.⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,5	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года											
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,6	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	6,6	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

7.1.2. Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта

Согласно заданию на оценку объектом оценки является: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4.

Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-сентябре 2023 года⁶

Инфляция

В начале 2022 года инфляция была на невысоком, с учетом сезонности, уровне, но начиная с конца февраля инфляционное давление существенно возросло в связи с резким изменением условий функционирования российской экономики. В марте 2022 года на фоне роста волатильности курса рубля и ажиотажного спроса потребительские цены выросли на 7,2 % (к предыдущему месяцу), что выше, чем за весь предыдущий, 2021 год. Но уже в апреле инфляция по мере исчерпания действия временных проинфляционных факторов начала быстро ослабевать и составила 1,6 % к предыдущему месяцу, что по-прежнему было существенно выше обычного для этого периода роста цен (в годовом выражении инфляция достигла пикового значения 16,5 %). После резкого инфляционного всплеска в мае – июне того же года потребительские цены выросли на 0,1 % и 0,2 % соответственно, что существенно ниже уровней соответствующих периодов предыдущих лет. Далее в течение 4 месяцев (июль – октябрь) последовала коррекционная дефляция, в основном выраженная в снижении цен на непродовольственные товары (снижение цен на продовольственные товары происходило в том числе за счет традиционного сезонного снижения цен, связанного с поступлением плодовоовощной продукции нового урожая).

В результате общей дефляции на протяжении 2-го полугодия к концу 2022 года индекс потребительских цен в городе Москве составил 111,7 % (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года), что ниже уровня июня (111,8 % к декабрю 2021 года), а также на 0,2 п. п. меньше, чем в среднем по Российской Федерации. В среднем за 2022 год индекс потребительских цен в городе Москве составил 112,9 %. С января по май 2023 года темпы роста инфляции были на умеренном уровне – в среднем +0,49 %, что несколько ниже, чем за аналогичный период 2019-2021 гг. Начиная с июня инфляционное давление усилилось, за три летних месяца прирост потребительских цен составил +1,47 %, что существенно выше уровней соответствующих периодов предыдущих лет.

Промышленное производство и реальный сектор

Стимулирование развития промышленного и инновационного потенциала города, в том числе создание объектов инвестиционной инфраструктуры для локализации современных производств и научно-исследовательских организаций, – одно из ключевых направлений политики Правительства Москвы. По итогам 2022 года индекс промышленного производства составил 115,1 % (к 2021 году), в том числе по обрабатывающим производствам – 117,2 %. Рост производства зафиксирован в 17 из 23 обрабатывающих отраслей. Наиболее высокие темпы роста наблюдались в следующих видах деятельности: производство одежды (в 9,4 раза), мебели (+87,5 %), прочих готовых изделий (+64,5 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (+54,1 %), электрического оборудования (+42,0 %). Стабильный рост промышленного производства (совокупно более чем в 2 раза за последние 5 лет) – один из драйверов экономической активности в городе Москве. С начала 2023 года (январь – август) индекс промышленного производства составил 112,2 %, в том числе в обрабатывающих производствах – 113,9 % к аналогичному периоду 2022 года. Рост производства зафиксирован в 14 из 23 отраслей, специализирующихся как на выпуске инвестиционной и промежуточной продукции, так и на производстве преимущественно потребительских товаров. При этом практически все отрасли, сократившие выпуск в прошлом году, в 2023 году увеличили производство продукции. Так, возобновлено производство легковых автомобилей на автозаводе «Москвич», открываются новые производственные мощности по выпуску автокомпонент, в результате по итогам 8 месяцев с начала года индекс производства отрасли достиг значения 120,0 % (к аналогичному периоду предыдущего года). Одной из ключевых задач, решение которой также определяет приоритеты развития московской промышленности, является укрепление технологического суверенитета страны. В рамках решения которой город создает условия для развития производства видов продукции, локализация которой является критичной для экономической безопасности страны (Федеральный центр беспилотных авиационных систем, локализация производства банкоматов, конденсаторы с металлизированной полипропиленовой пленкой и полимерным компаундом на базе индустриального парка «Руднево»). Ожидается, что по итогам 2023 года индекс производства обрабатывающих отраслей составит 113,0 % к предыдущему году. Сдерживающее влияние на динамику промышленности могут оказать следующие факторы: – сокращение инвестиционного импорта в 2022

⁶ Источник: <https://www.mos.ru/upload/documents/files/725cf86cb396afb5dbeece361120262e/PrognozSERMoskvi2024-2026.pdf>

году и его удорожание в дальнейшем как следствие ограничений в отношении импорта технологий, комплектующих и программного обеспечения, «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией; – потеря ряда экспортных рынков; – рост себестоимости производства на фоне дефицита и ограничений в импорте сырья и комплектующих, разрушения прежних логистических цепочек и бизнес-связей; – ограничения по импорту промышленной продукции со стороны недружественных государств, а также ограничения, связанные с условиями внешнеэкономической деятельности (логистика, страхование рисков транспортировки, финансирование сделок и другое); – дефицит высококвалифицированных кадров по отдельным специальностям. Факторами роста московской промышленности в среднесрочной перспективе выступают: – рост госзаказа, в том числе связанного с оборонно-промышленным комплексом; – рост спроса на продукцию инвестиционного и промежуточного характера (машины и оборудование, компьютеры, электроника, оптические системы, строительные материалы, резиновые и пластмассовые изделия, нефтепродукты, используемые в дорожном строительстве); – восстановление потребительского спроса, которое поддержит производство пищевых продуктов, химических веществ, выпуск продукции лекарственных препаратов будет поддержан запуском в 2023 году новых производств; – переориентация экспорта на новые рынки (преимущественно из ЕС – в дружественные страны: СНГ, Ближний Восток, страны Юго-Восточной Азии, страны Латинской Америки, страны африканского континента); – замещение ушедших иностранных производителей, усиление тренда на импортозамещение (положительный эффект от которого ожидается в перспективе 2023–2024 годов в связи с временным лагом, необходимым для перестройки производственно-логистических цепочек). Промышленное производство рассматривается одним из драйверов развития экономики города в среднесрочной перспективе, поэтому на нем сфокусированы особые меры поддержки со стороны городских властей.

Инвестиции и строительство

Несмотря на усиление в 1-м полугодии 2022 года негативных факторов, препятствующих росту инвестиционной активности (рост неопределенности, ужесточение финансовых условий) по итогам 2022 года Москва осталась лидером по инвестиционной активности в стране. По предварительным данным, объем инвестиций в основной капитал в экономику города увеличился по сравнению с 2021 годом на 2,2 % (в сопоставимых ценах) и достиг 5,9 трлн рублей (21,2 % от общероссийского объема). В обрабатывающую промышленность направлено 196,7 млрд рублей инвестиций в основной капитал (+5,7 % в номинальном выражении к 2021 году, 4,5 % общего объема инвестиций крупных и средних организаций). При этом в структуре источников выросла доля привлеченных средств (с 19,4 % в 2021 году до 27,2 % в 2022 году). 10 Инвестиции в строительный сектор (13,4 % от общего объема инвестиций крупных и средних организаций) выросли на 12,1% в номинальном выражении. Основным источником финансирования являются привлеченные средства (кредиты, средства ДДУ, бюджетные средства). За 2022 год существенно выросли инвестиции в ИТ-технологии (программное обеспечение, базы данных) – на 40,7 % (в номинальном выражении к 2021 году).

Рынок труда и занятость

На фоне снижения безработицы и предъявления высокого спроса на труд со стороны отдельных секторов экономики среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в городе Москве в 2022 году увеличилась на 11,4 % и составила 125,6 тыс. рублей. При этом из-за всплеска инфляции реальная заработная плата незначительно снизилась - на 1,3 % к 2022 году. За январь – июль 2023 года средняя заработная плата в городе Москве увеличилась на 7,5 % в годовом выражении (по полному сопоставимому кругу организаций). На фоне замедления инфляции реальная заработная плата выросла на 2,1 %. С начала 2023 года продолжился рост занятости, среднесписочная численность работников организаций за январь – июль 2023 года увеличилась на 2,3 % к аналогичному периоду 2022 года (по полному сопоставимому кругу организаций). Опережающими темпами (значительно выше среднего по экономике) растет спрос на труд в деятельности в области информации и связи, строительстве, в обрабатывающих производствах, научных исследованиях и разработках. Ситуация на рынке труда города Москвы, несмотря на резкое изменение внешних условий функционирования российской экономики, сохраняет положительную динамику. По результатам обследования населения уровень безработицы по методологии Международной организации труда в городе Москве не превышает 1,8 % (май-июль 2023 года) и является минимальным значением с апреля 2020 года. С начала 2023 года снизилась и регистрируемая безработица. По состоянию на 21.09.2023 в службе занятости города Москвы зарегистрированы 23,3 тысяч человек в качестве безработных, уровень зарегистрированной безработицы составил 0,32 % (на 01.01.2023 – 0,39%). Количество свободных рабочих мест, заявленных работодателями в агрегированную базу данных службы занятости, с начала года увеличилось почти в 1,5 раза (с 362,3 тысяч вакансий на 01.01.2023 до 528,4 тысяч вакансий на 29.09.2023). С начала 2023 года по состоянию

на 21.09.2023 в поисках работы обратилось 67,6 тысяч человек, нашли работу 43,5 тысяч человек (уровень трудоустройства – 64%).

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

Согласно Гражданскому Кодексу РФ, все имущество можно разделить на два вида:

- Недвижимое имущество – 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;

- Движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. 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.

Основные виды рынков недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от типа застройки (рынок жилой застройки, коммерческой застройки, промышленной застройки);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости; неактивные рынки недвижимости).

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.

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.

Укрупненная классификация объектов недвижимости:⁷

- естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе»;

- искусственные объекты (постройки):

- жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

- коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

- общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

- инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Принимая во внимание вышесказанное, можно сделать вывод, что объект оценки относится к недвижимости, а именно к коммерческой недвижимости с использованием – под офис.

⁷ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m76/1_3.htm.

7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования⁸. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 10. Элементы сравнения и ценообразующие факторы, учитываемые при корректировке цен

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Передаваемые имущественные права	Поправка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит. Поправка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.
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	Поправка на условия финансирования должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового рычага.
Условия продажи	
Нетипичные условия сделки	Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость недвижимости. Необходимо знать, как продается объект – чистой ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Объекты с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость недвижимости при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. Предложения с «альтернативой», т.е. для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями
Условия рынка	
Время продажи/предложения	Необходимость внесения поправки на дату продажи вызвана тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период. Следовательно, поправка на дату продажи представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги. Скорректированная же стоимость объекта-аналога численно равна будущей стоимости указанной цены продажи объекта-аналога.

⁸ Источник информации: Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб. СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2.

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Скидка к цене предложения	По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира «зависает» без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов есть предложения излишне завышенные (такие помещения никогда не продадутся по завышенной цене).
Местоположение объекта	
Адрес расположения	Поправка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта недвижимости является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества. Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п. Эта поправка представляет собой отражение влияния место расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Под словом территория могут пониматься районы города, исторические сложившиеся районы и т.п. 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.
Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
Транспортная доступность от центра города	Поправка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта недвижимости является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества. Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п. Эта поправка представляет собой отражение влияния место расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Под словом территория могут пониматься районы города, исторические сложившиеся районы и т.п. 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.
Тип парковки	Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньше степени изношенности. Достаточность парковочных — мест — это обеспеченность объекта парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями клиентов или работников.
Доступ к объекту	Эта корректировка применяется, если объект расположен на закрытой территории с ограничением доступа по предварительно заказанным пропускам, имеет режимный доступ или имеет полностью свободный доступ. Расположение офисного объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает доступ потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.
Расположение относительно "красной линии"	Под «красной линией» принято понимать внешнюю границу квартала, выходящую на улицу с хорошим покрытием, оживленным пешеходным и автомобильным трафиком, характерным для населенного пункта объекта оценки. Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно, и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Фактор расположения относительно «красной линии» учитывает разницу в стоимости между сравниваемыми объектами, в зависимости от наличия у них выхода на улицу, которая характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком.
Физические характеристики	
Общая площадь объекта оценки	Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности — чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость площади уменьшается.

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость помещений в зданиях, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чье состояние конструктивных элементов приближен к максимально допустимому высокому уровню износа, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости, находящихся в зданиях в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных зданиях в хорошем состоянии.
Этаж расположения объекта оценки	Как правило, коммерческие объекты, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе, подвале и на более высоких этажах (от 2 этажа и выше). Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.
Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
Класс объекта	Коммерческая недвижимость имеет свою классификацию - А, В, С и D. Чем выше класс здания, тем больше благ предлагается собственникам/арендаторам недвижимости. И тем более строгие требования к помещению: например, имеет значение высота потолков, расстояние между противоположными окнами и шаг колонн и пр.. Полный набор высоких характеристик обеспечивает недвижимости первую категорию - А, а отсутствие нескольких тут же снижает его класс до В и далее. К тому же, на практике разделение между высшими классами достаточно условно, поэтому иногда применяют подклассы А+/А/А- и В+/В и прочее, чтобы классификация соблюдалась точнее. До сегодняшнего дня не существует формальных критериев для классификации коммерческих зданий и сооружений. Тем не менее, у заинтересованных сторон всегда присутствует собственное понимание стоимости объекта, исходя из его основных характеристик и стоимости аналогичных объектов на рынке. Конечно, на стоимость объекта оказывает влияние огромное количество факторов, но из них можно выделить основные, понятные и наиболее весомые. Информация о классах объектов можно посмотреть в разд. 12.3 настоящего Отчета.
Наличие витринного остекления	Существенным признаком помещений формата стрит-ритейл является наличие витринного остекления (витрины) Витрина - остекленная часть экстерьера помещения формата стрит-ритейл, которая даст возможность видеть со стороны улицы экспозицию товара внутри помещения. Цель витринного остекления – привлечь внимание прохожих и рекламировать товары (услуги). Как правило, объекты, имеющие витринное остекление, превосходят по стоимости торговые объекты без него.
Тип планировки помещений	Существенным признаком использования помещений является тип планировки. Принято различать планировку кабинетного типа, со свободной планировкой (опен-офис), И смешанную между этими типами планировку.
Состояние (уровень) внутренней отделки	Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в квартире.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
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 стоимость объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	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
Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле
Функциональное назначение объекта	
Функциональное назначение объекта (наиболее эффективное использование)	Все объекты недвижимости условно можно разделить на 3 вида: торговые, офисные и складские. Есть еще так называемые "помещения свободного назначения", которые могут быть отнесены как к одному, так и к другому виду, в зависимости от своих архитектурных и строительных особенностей. В стоимости объектов недвижимости существует (всегда) четкое разделение. Самый дешевый квадратный метр у складских, посередине – у офисных, самый дорогой - у торговых помещений. Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов Оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

7.4. Анализ рынка объекта оценки

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О).

К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнесцентры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т).

К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН).

К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;

➤ производственно-складские базы.

7.4.1. Недвижимость офисного назначения: рынок продажи⁹

В 2019-2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных, в том числе, крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся/недавно введенных объектах на

продажу составляет 1,13 млн. м² на май 2023 года.

Общий объем офисов на продажу составляет 315,5 тыс. м²; количество лотов, представленных этажами или блоками составляет 658 штук, средняя площадь лота – 480 м². Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE HEDGE, в рамках портфеля кото-

рого 275 тыс. м² офисов (5 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 346,3 тыс. руб./м²*. Вторым по объему является ГК Пионер – совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 324,7 тыс. руб./м²*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК А101 – 142 тыс. м² (1 проект), средневзвешенная запрашиваемая цена по портфелю – 154 тыс. руб./м²*.

* с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные в графике представлены на май 2023 г.
Источник: NF Group Research, 2023

Аналитики консалтинговой компании NF Group (ex-Knight Frank Russia) проанализировали рынок столичной офисной недвижимости, строящейся для продажи. В ноябре 2022 года объем проектов, в рамках которых предлагаются офисы на продажу, достиг 930 тыс. кв. м. На фоне выхода новых бизнес-центров на рынок средние цены продажи скорректировались в сторону увеличения, а наиболее крупным по объему запланированных к вводу офисов стал девелопер Stone Hedge, в портфеле которого насчитывается более 357 тыс. кв. м офисов. 25.11.2022 Изображение взято из источника: NF Group За год еще больше девелоперов анонсировали новые проекты в сегменте продажи офисной недвижимости. Если в конце 2021 года объем запланированных офисов составлял около 630 тыс. кв. м, то на ноябрь 2022 года этот показатель составляет уже почти 930 тыс. кв. м (на 47% больше). Стоит отметить, что часть проектов уже были известны на рынке, но ранее не были официально анонсированы. При этом подавляющая доля проектного объема расположена в зоне ТТК-МКАД – более 664 тыс. кв. м. Из 930 тыс. кв. м проектного объема офисов на продажу 29% уже реализовано, еще 37% находятся в продаже. Также стоит отметить, что в рамках некоторых проектов доступные для покупки площади выводятся поэтапно, часть помещений на текущий момент не маркируется, но выйдет на рынок позже. Доля таких площадей – 34% в общем объеме. В Москве представлено 13 девелоперских компаний, строящих офисы на продажу. Некоторые из них являются профильными девелоперами коммерческой недвижимости и специализируются на строительстве и реализации розничных офисов на продажу. Другие относятся к крупным застройщикам жилой недвижимости, которые приняли решение о диверсификации бизнеса, в том числе за счет программы создания мест приложения труда – для получения льгот на смену ВРИ для строительства жилья застройщики создают коммерческую инфраструктуру, чтобы наполнить те или иные районы рабочими местами. Крупнейшим по объему заявленных проектов является девелопер Stone Hedge, в портфеле которого более 357 тыс. кв. м. На

⁹ Источник:

[tps://media.kf.expert/lenta_analytics/0/660/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%202%20%D0%BA%D0%B2.%202023_rus_.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/660/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%202%20%D0%BA%D0%B2.%202023_rus_.pdf); <https://cre.ru/analytics/89196>

втором месте – ГК «Пионер» с объемом в 152,6 тыс. кв. м. Третье место занимает MR Group с объемом в 135 тыс. кв. м (девелопером анонсирован один объект – iCity, который находится в процессе строительства). Средневзвешенная цена продажи офисов класса А за год выросла с 250 000–270 000 руб./кв. м (без НДС) до 320 000–330 000 руб./кв. м (без НДС), таким образом годовой рост составил 20–30%. В 2019–2022 гг. объем предложения офисов на продажу был невысок, в то время как сейчас проектный объем строящихся и уже существующих офисов на продажу блоками и зданиями превышает 930 тыс. кв. м (проекты со сроком сдачи в 2022–2026 гг.). Новые проекты начали появляться активнее, что влияет на среднюю цену предложения. В 2022 году, особенно в III квартале, темпы продаж у застройщиков подобного продукта замедлились, однако снижения цен это не вызвало: цены экспонирования остались не ниже уровня I–II кварталов.

Средневзвешенные запрашиваемые цены продажи по локациям составляют:

СК-ТТК – 338 014 руб./кв. м (без НДС);

ТТК-МКАД - 322 532 руб./кв. м (без НДС);

За МКАД – 203 072 руб./кв. м (без НДС).

7.4.1. Недвижимость офисного назначения: рынок аренды

Начало 2023 года прошло в соответствии с ожиданиями конца 2022 года: рост доли вакантных помещений продолжился невысокими темпами, при этом на рынке отмечалась достаточно высокая активность, реализовывались крупные сделки. На сегодняшний день есть признаки неопределенности, и в случае усиления негативных внешних факторов показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В. Тем не менее вне зависимости от ухудшения ситуации возросшая активность на рынке и тот факт, что основной пик выхода иностранных арендаторов пришелся на 2022 год, позволяют говорить о замедлении роста доли незаполненных офисов» — Мария Зимина, партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group.

Основные показатели. Динамика*

		2022	I кв. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 926	17 953
в том числе:	Класс А	5 310	5 331
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		340,8	26,9
в том числе:	Класс А	259,2	21,9
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,3
	Класс В	7,4	8,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м ² /год**	Класс А	26 044	26 203
	Класс В	17 581	17 408
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2022

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

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 42 243 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2023

Основные выводы

Объем ввода офисов в I кв. 2023 г. составил 26,9 тыс. м²

Доля вакантных площадей на конец I кв. 2023 г. выросла и достигла уровня 13,3% в офисах класса А и 8,1% в офисах класса В.

Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2023 г. составили 26 203 руб./м²/год в классе А и 17 408 руб./м²/год в классе В

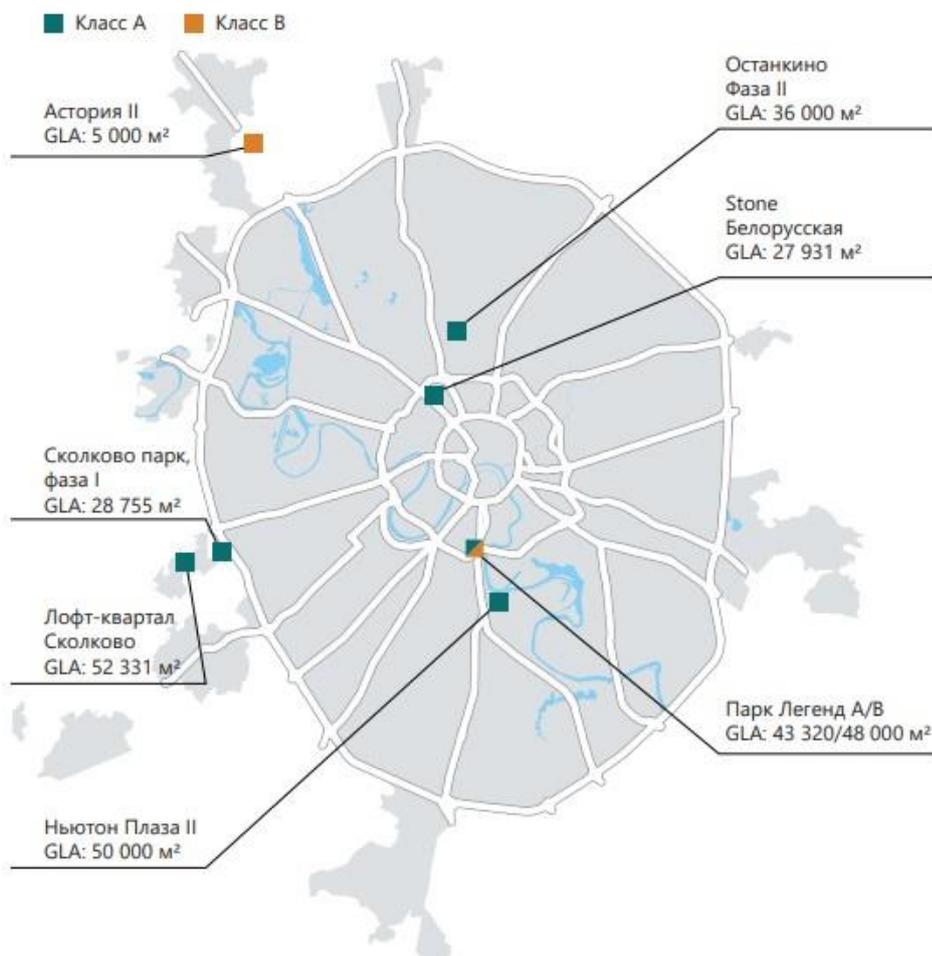
Предложение

По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн м², из которых 5,3 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В.

В I квартале 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили три объекта совокупной арендуемой площадью 26,9 тыс. м²: БЦ «Ломоносов» (18,4 тыс. м²) и строение 2 в жилом квартале Lucky (3,5 тыс. м²), относящиеся к классу А, и Astoriya II (5 тыс. м²) – к классу В. При этом оба объекта класса А не увеличили долю свободных офисов, поскольку не предлагают площади к прямой классической аренде.

В 2023 году к вводу планируется более 530 тыс. м² офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

Карта объектов, планируемых к вводу и введенных в эксплуатацию в 2023 г.*

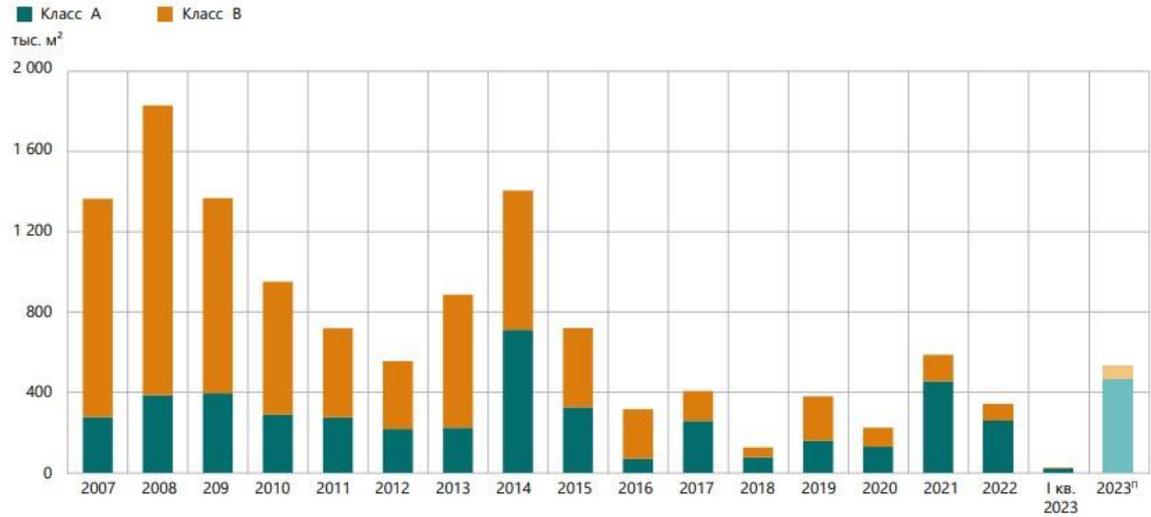


* Офисные объекты, где получен / будет получен Акт ввода в эксплуатацию в 2023 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



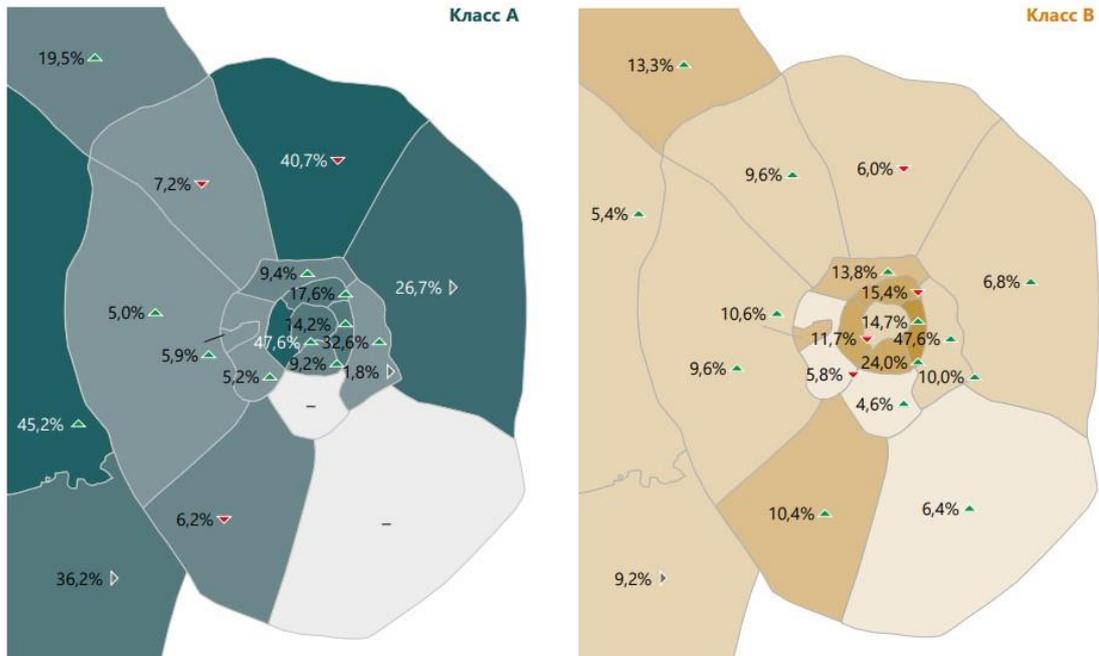
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Вакантность

С начала года показатель доли свободных площадей увеличился на 0,3 п. п. и 0,7 п. п. в классах А и В – до 13,3% и 8,1% соответственно. Свободными на рынке оказались около 709 тыс. м² офисных площадей класса А, а также более 1 млн м² офисов класса В.

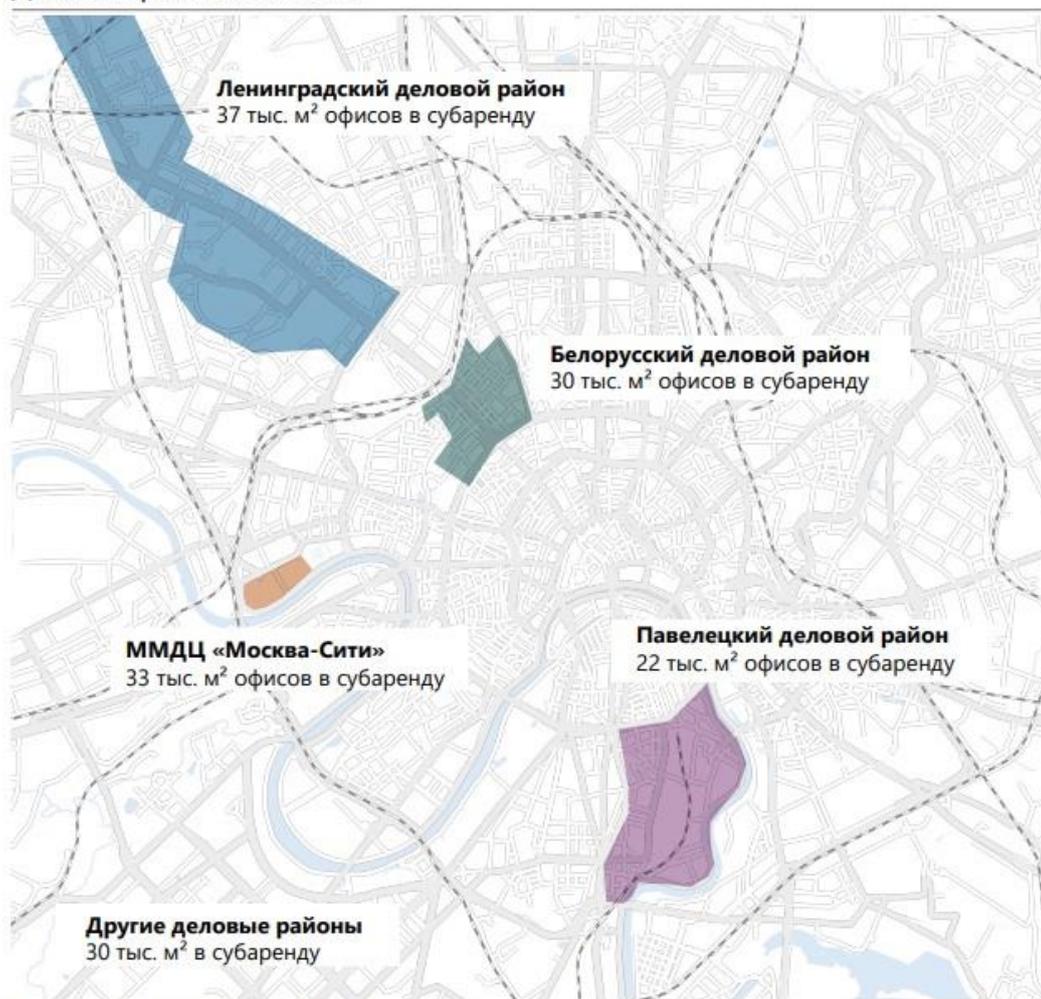
Заметный рост вакантности продолжает отмечаться в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 2 п. п. (до 15,4%).

В первые три месяца 2023 года в классе А было отмечено замедление темпов роста показателя доли вакантных помещений, основная активность по высвобождению площадей иностранными игроками, а также оптимизация российского бизнеса прошла во вторую половину 2022 года. При этом объекты, которые были введены в январе – марте 2023 года, не добавили маркетируемого спекулятивного предложения на рынок.

Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. м², по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. м². По итогам первых трех месяцев 2023 года объем таких офисов составил 152 тыс. м². Такой тип вакантных помещений составляет 8% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

Деловые районы Москвы



Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

Объем годового чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей класса А, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми), оказался положительным, как и в предыдущие два квартала, и составил 4,4 тыс. м². Крупные сделки,

где реализовывались здания/блоки больших размеров, а также ограниченный объем ввода не снизили чистое поглощение до отрицательных значений. Однако количество незаполненных офисов класса В выросло, поскольку менее качественные помещения оказались в большей степени подвержены влиянию кризиса 2022 года и совокупный результат чистого поглощения составил -75,7 тыс. м2 офисных площадей класса А и В.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

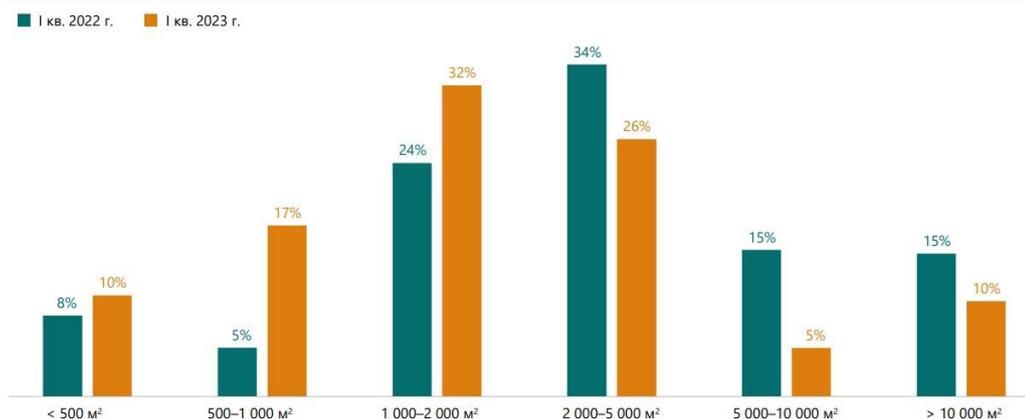


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF Group Research, 2023

Наиболее активными пользователями офисов в I кв. 2023 стали компании производственного сектора (25,3%), сектора ТМТ* с долей 19,1%, а также торгового сектора, 19,1%. Средний размер сделки аренды составил в I кв. 2023 году 1 030 м²

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: NF Group Research, 2023

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2022 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Деметра-Холдинг	10 000	Аренда	Эрмитаж Плаза
Такском	5 085	Аренда	Калужский
Chery 	4 433	Аренда	Метрополис
Газпромнефть-СМ	3 832	Аренда	Arcus III
Red Wings	3 500	Аренда	Жуковский БЦ

 Сделки компании NF Group

Источник: NF Group Research, 2023

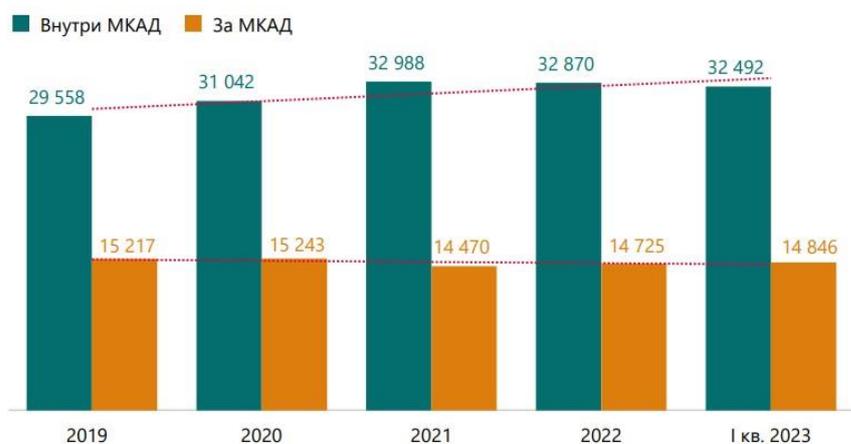
Гибкие офисы

На конец I кв. 2023 года объем открытых гибких офисов в Москве составил 381,8 тыс. м², совокупно площадки предоставляют 55,6 тыс. рабочих мест. За первые три месяца 2023 года в Москве было открыто пять новых локаций общей площадью порядка 24 тыс. м², предлагающих в аренду более 3,3 тыс. рабочих мест. Большая часть открытых гибких пространств на конец марта 2023 года – это площадки сетевых операторов (93% по объему запущенных площадок).

Коммерческие условия

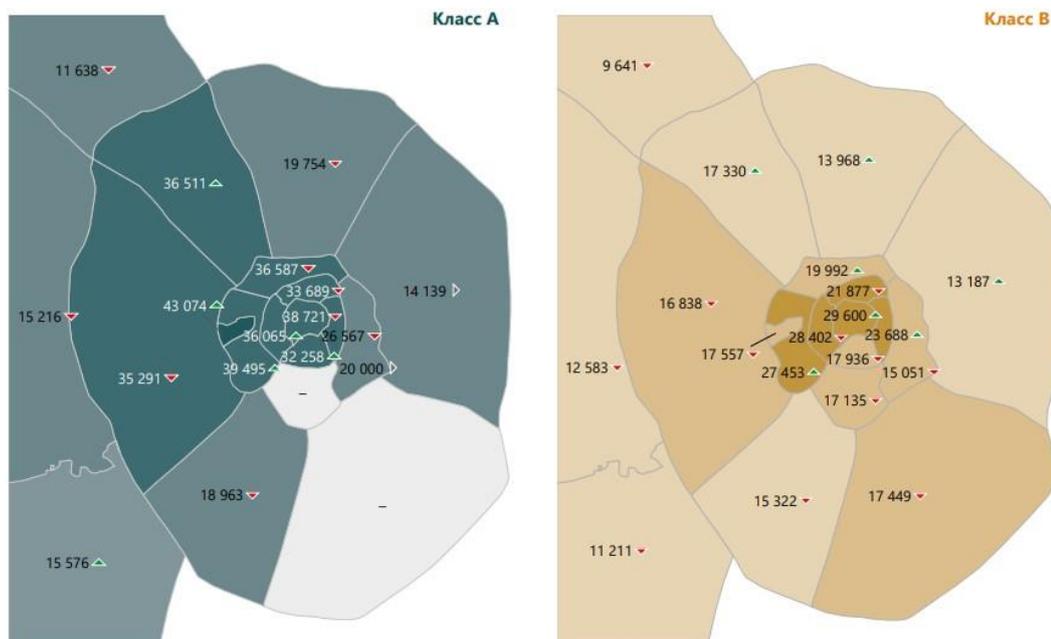
По итогам I квартала 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А выросла на 0,6% и составила 26 203 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – снизилась на 1% и составила 17 408 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС).

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



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ставки класса А обусловлена тем, что на рынок продолжает выходить предложение по условиям выше средних показателей, в частности, в зданиях премиального сегмента. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах продолжила снижение и на конец марта составила 42 243 руб./м² / год, что оказалось на 2,4% ниже ставки конца 2022 года.



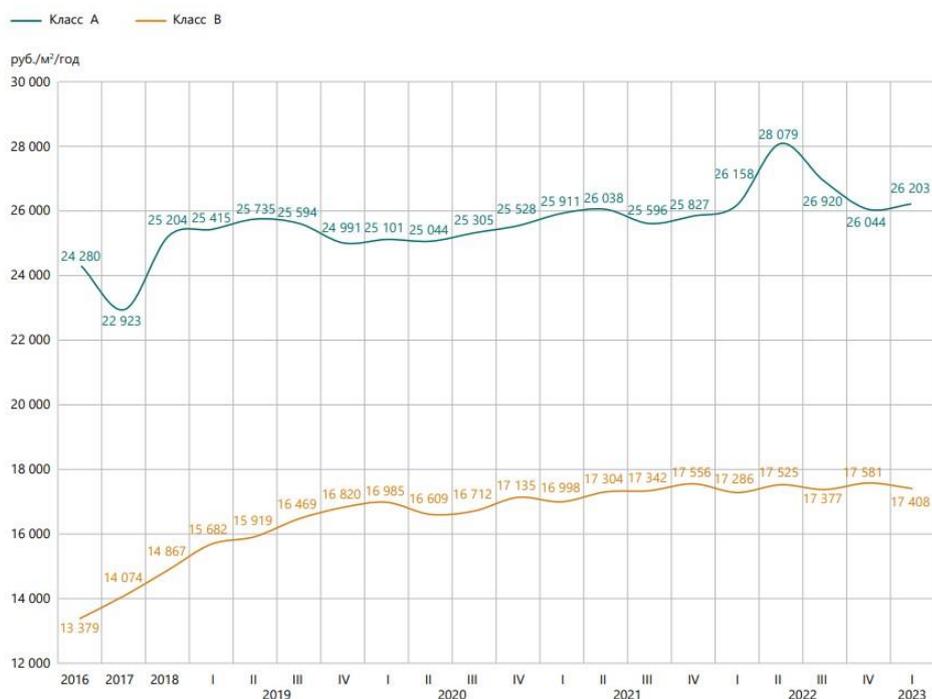
Источник: NF Group Research, 2023

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

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

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

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



Источник: NF Group Research, 2023

Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 530 тыс. м², где более 80% будут являться проектами класса А.

По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,5–8,0% в классе В. Тем не менее при условии усиления негативных внешних факторов показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В.

В зависимости от сценария развития внешней ситуации запрашиваемые ставки аренды в классе А могут возрасти до 26 000–27 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и остаться на уровне 17 500–17 600 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне) и снизиться до 24 000–26 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе А и 17 000–17 500 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при усилении напряженности).

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	38 721		14,2%		29 600		14,7%
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	32 258	32 684	9,2%	18,3%	17 936	22 019	24,0%
	СК Запад	577	35 065		47,6%		28 402		11,7%
	СК Север	673	33 689		17,6%		21 877		15,4%
	СК Восток	410	26 567		32,6%		23 688		47,6%
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	36 426	-	7,8%	17 135	19 689	4,6%
	ТТК Запад	817	39 495		5,2%		27 453		5,8%
	ТТК Север	1 136	36 587		9,4%		19 992		13,8%
	ТТК Восток	1 142	20 000		1,8%		15 051		10,0%
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	43 074		5,9%		17 557		10,6%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 122	19 754	26 216	40,7%	10,0%	13 968	15 709	6,0%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	36 511		7,2%		17 330		9,6%
	ТТК-МКАД Запад	2 220	35 291		5,0%		16 838		9,6%
	ТТК-МКАД Юг	1 497	-		-		17 449		6,4%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	732	18 963		6,2%		15 322		10,4%
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 139		26,7%		13 187		6,8%
За МКАД	Химки	271	11 638	14 846	19,5%	33,7%	9 641	10 701	13,3%
	Запад	612	15 216		45,2%		12 583		5,4%
	Новая Москва	406	15 576		36,2%		11 211		9,2%
Итого		17 953	26 203		13,3%		17 408		8,1%

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

Источник: NF Group Research, 2023

Источник: https://www.arendator.ru/articles/182866-rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_1_kvartal_2023_g/

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

В результате анализа рынка рассматриваемого сегмента недвижимости - коммерческое назначение, использование – под офис, информация по совершенным сделкам с объектами аналогичных оцениваемому находится в закрытом доступе, поэтому Оценщик приводит данные по ценам предложения. В рамках анализа рынка исполнителем отчета проанализированы данные о предложениях на продажу подобных объектов, общей площадью, сопоставимой с площадью объекта оценки и местоположением с целью выявления среднего значения цен и дальнейшего понимания ситуации, сложившейся на открытых рынках недвижимости.

Рынок продажи коммерческой недвижимости офисного назначения развит хорошо. Анализ рынка проводился по электронному источнику массовой информации информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». На основании произведенного анализа рынка, можно сделать вывод, что на рынке подобных объектов, сопоставимой площади, в районе расположения Объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 151 000 до 248 000 руб. за 1 кв.м в зависимости от ценообразующих параметров, среднее значение за 1 кв.м составляет 199 500 руб. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д.

Рынок аренды коммерческой недвижимости офисного назначения развит хорошо. Анализ рынка проводился по электронному источнику массовой информации информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». На основании произведенного анализа рынка, можно сделать вывод, что на рынке подобных объектов, сопоставимой площади, в районе расположения Объекта оценки предложения об аренде находятся в диапазоне от 18 000 до 30 000 руб. за 1 кв.м в год в зависимости от ценообразующих параметров, среднее значение за 1 кв.м в год составляет 24 000 руб. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д.

Таблица 11. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов схожих с объектом оценки

№	Тип объекта	Функциональное назначение	Адрес	Ближайшая ст. метро	Этаж расположения	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена 1 кв.м., руб.	Вид собственности	Источник информации
1	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 4	ст.м. "Калужская" 17 мин. пеш.	1-й этаж	Октябрь, 2023	43 500 000	174	250 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/290957966/
2	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17б	ст.м. "Калужская" 12 мин. пеш.	3-й этаж	Октябрь, 2023	7 791 600	51,6	151 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/290719899/
3	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская" 12 мин. пеш.	1-й этаж	Октябрь, 2023	79 520 000	497	160 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/275892170/
4	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Каховка, 28к2	ст.м. "Зюзино" 10 мин. пеш.	2-й этаж	Октябрь, 2023	60 000 000	353,5	169 731	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/277797803/
5	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Научный проезд, 19	ст.м. "Калужская" 14 мин. пеш.	2-й этаж	Октябрь, 2023	45 900 000	255	180 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/293945338/
6	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Научный проезд, 14АС3	ст.м. "Калужская" 13 мин. пеш.	3-й этаж	Октябрь, 2023	99 200 000	400	248 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/291784265/
7	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	2-й этаж	Октябрь, 2023	41 860 000	182	230 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/271336633/
8	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	3-й этаж	Октябрь, 2023	17 500 000	72,3	242 047	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/290017824/
9	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	4-й этаж	Октябрь, 2023	25 200 000	120	210 000	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/285511756/

Диапазон стоимости офисных помещений схожих с объектом оценки составил от 151 000 до 248 000 руб./кв.м. без учета торга и индивидуальных характеристик. Среднее значение 199 500 руб.

Таблица 12. Анализ фактических данных о ставках аренды предложений объектов схожих с объектом оценки

№	Тип объекта	Функциональное назначение	Адрес	Ближайшая ст. метро	Этаж расположения	Дата предложения	Арендная ставка за 1 кв.м. в год, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Вид собственности	Источник информации
1	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	Средний этаж	Октябрь, 2023	30 000	60	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/290957966/
2	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	5-й Этаж	Октябрь, 2023	22 979	47	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/290719899/
3	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	5-й Этаж	Октябрь, 2023	25 000	52,8	частная собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/275892170/
4	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 24	ст.м. "Калужская", 12 мин. пеш.	1-й этаж	Октябрь, 2023	26 123	73,5	частная собственность	https://www.cian.ru/rent/commercial/292929490/
5	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 65к1	ст.м. "Калужская" 3 мин. пеш.	2-й этаж	Октябрь, 2023	26 116	183,3	частная собственность	https://www.cian.ru/rent/commercial/282536559/
6	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 23С3	ст.м. "Калужская" 9 мин. пеш.	1-й этаж	Октябрь, 2023	18 000	309,8	частная собственность	https://www.cian.ru/rent/commercial/293331154/
7	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Научный проезд, 8С1	ст.м. "Калужская", 11 мин. пеш.	1-й этаж	Октябрь, 2023	18 919	64	частная собственность	https://www.cian.ru/rent/commercial/288699414/
8	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 36К1	ст.м. "Калужская", 8 мин. пеш.	3-й этаж	Октябрь, 2023	19 992	175	частная собственность	https://www.cian.ru/rent/commercial/293592224/
9	Встроенное помещение	Офис	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 27К8	ст.м. "Калужская", 4 мин. пеш.	3-й этаж	Октябрь, 2023	21 231	65	частная собственность	https://www.cian.ru/rent/commercial/245421567/

Диапазон арендных ставок помещений схожих с объектом оценки составил от 18 000 до 30 000 руб. за кв.м. в год без учета торга и индивидуальных характеристик. Среднее значение 24 000 руб. за кв.м. в год.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Согласно заданию на оценку объектом оценки является: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – коммерческая недвижимость, использование – под офис. По активности рынка – к активному рынку, по степени предоставления – к вторичному рынку недвижимости. В соответствии с местоположением, архитектурными особенностями, инфраструктурой и инженерным оборудованием оцениваемый объект может быть отнесен к классу «нежилое помещение офисного назначения».

Проведенный анализ позволил выявить уровни и диапазоны изменения основных ценообразующих факторов и получить необходимую информацию для расчета стоимости объекта оценки.

8. Процесс оценки

8.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

8.2. Методология оценки недвижимого имущества

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

8.2.1. Сравнительный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

8.2.2. Доходный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

8.2.3. Затратный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему

равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

8.3. Выбор методологии оценки

Учитывая особенность оцениваемых объектов и достаточность имеющейся информации, Оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов, и пришел к следующим выводам:

Описание отказа использования затратного подхода в рамках данного отчета

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учесть, что объект оценки не является специализированным, то есть может спокойно использоваться и продаваться на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Принимая во внимание специфику объекта, также учитывая, что рынок коммерческой недвижимости в месте расположения объекта оценки развит хорошо, объект способен генерировать доход, а также на основании п. 2 ФСО V «Подходы и методы оценки» и имеющуюся информацию о конструктивных особенностях можно сделать вывод, что нет оснований для отказа от применения затратного подхода, а именно метода проектных аналогов в случае оценки здания.

Получение полной информации о затратах, понесенных на строительство части здания (встроенного помещения) невозможно. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование использования сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Обоснование использования доходного подхода в рамках данного отчета

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков;

- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям подразумевает выражение рыночной стоимости через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

По мнению Оценщика, нет оснований в отказе в применении данного подхода, т.к. Оценщик располагает доступной для анализа информацией об объектах-аналогах, выставленных для сдачи в аренду на дату оценки. На основании вышеизложенного, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта (метод прямой капитализации).

8.4. Согласование результатов

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

9.1. Методология оценки стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, оценщик использовал сравнительный подход. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж с использованием количественных корректировок.

Метод сравнения продаж, выбранный Оценщиком для расчета стоимости оцениваемой недвижимости, предполагает следующую последовательность действий:

1) определение единицы сравнения – сложившегося на рассматриваемом рынке типичного удельного показателя стоимости, например, цены или арендной платы за единицу площади объекта оценки;

2) определение ценообразующих факторов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);

3) выявление характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки по каждому из элементов сравнения;

4) определение величины корректировки цены каждого из аналогов, соответствующей характеру и степени его отличия от объекта оценки по каждому из элементов сравнения;

5) расчет скорректированной цены каждого аналога с учетом сглаживания его отличий от объекта оценки;

6) расчет рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы – свойства объектов сравнения и характеристики сделок с ними, изменение которых может существенно влиять на цены объектов на рынке.

Элементы, обычно используемые для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или предлагаемые на рынке для их совершения, указаны в пункте 22е ФСО №7. Выявленные при сопоставлении по этим элементам различия между объектом-аналогом и объектом оценки используются для формирования корректировок к цене аналога с целью приведения ее к цене «как объекта оценки».

Величины корректировок цен (удельных цен), как правило, определяются следующими способами:

– с использованием открытых данных о зависимостях средней удельной цены аналогичных объектов от рассматриваемого фактора на основе ранее проведенных статистических исследований рынка;

– обработкой мнений привлекаемых экспертов (операторов рынка) или использованием результатов подобной обработки в рамках специальных опросов (справочников).

9.2. Выбор единицы сравнения

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа.

Для оцениваемого объекта, основным ориентиром стоимости является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

9.3. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

В результате исследования рынка объекта оценки было выявлено 3 сопоставимых объекта-аналога. Подбор объектов-аналогов производился по основным ценообразующим факторам, сложившимся в месте расположения объекта оценки на дату оценки.

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 13. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах¹⁰

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/271336633/	https://www.cian.ru/sale/commercial/290017824/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285511756/
Цена предложения, руб.,		41 860 000	17 500 000	25 200 000
Общая площадь объекта, кв.м.	136,70	182,0	72,3	120,0
Цена за 1 кв.м., руб		230 000	242 047	210 000
1. Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
2. Способ платежа (условия финансирования)	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
3. Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	20 октября 2023 г.	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023
5. Отличие цены предложения от цены сделки		предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание
6. Физические характеристики				
6.1. Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, ул. Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17
6.2 Ближайшая станция общественного транспорта, удаленность, мин.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.
6.3. Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
6.4. Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
6.5. Общая площадь объекта, кв.м.	136,70	182,00	72,30	120,00
6.6. Физическое состояние здания, класс	Хорошее состояние здания, класс С-В	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+
6.7. Состояние внутренней отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
6.8. Линия расположения	Первая линия второстепенной дороги	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, %		16,28	16,28	16,28
6.9. Материал стен здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное

¹⁰ Данные по характеристикам объектов-аналогов по данным открытых источников.

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
6.10. Наличие отдельного входа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
6.11. Этаж расположения / этажность	4 Этаж	2-й этаж	3-й этаж	4-й этаж
7. Сервис и дополнительные элементы				
7.1. Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
7.2. Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация			

9.4. Обоснование вносимых корректировок

В соответствии с п. 22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приведено обоснование и описание рассмотренных корректировок применительно к оцениваемому объекту.

Корректировка на вид права

Разница между исследуемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

Исследуемый объект, как и все объекты-аналоги, принадлежит правообладателю на праве собственности, соответственно, по данному фактору они сопоставимы, и корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация из открытых источников, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные исследуемому, выставленные на свободную продажу.

Корректировка на торг вводится ко всем объектам в размере -10,8%.

Таблица 270. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,5%	14,2%
2	Санкт-Петербург	6,9%	3,6%	10,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	7,9%	4,5%	11,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,9%	5,5%	12,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 270

Корректировка на местоположение

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, поправка не требуется.

Корректировка на удаленность от станции метро

Фактор «удаленность от станции метро» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Объекты, расположенные ближе к станции метро, как правило, стоят дороже.

Объекты находятся на сопоставимом удалении от ближайшей станции общественного транспорта. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Для объектов коммерческой недвижимости, особенно торгово-офисных и сходных типов недвижимости, существенное значение имеет расположение объекта относительно «красной линии».

Таблица 65. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 65

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 14. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	1-я линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, %		16,28	16,28	16,28

Корректировка на общую площадь

Фактор масштаба «общая площадь» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. При уменьшении площади объекта, удельная стоимость за 1 ед. площади возрастает.

Таблица 130. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Аналог				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
до 100	1,00	1,16	1,27	1,42	1,63
от 100 до 200	0,86	1,00	1,10	1,23	1,41
от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,12	1,29
от 400 до 1000	0,70	0,81	0,89	1,00	1,15
от 1000	0,61	0,71	0,78	0,87	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., рисунок 130

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 15. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	136,7	182,0	72,3	120,00
Корректировка, %		0,0	-14,0	0,0

Корректировка на тип объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является тип объекта. Практика показывает, что стоимость 1 кв. м встроенного помещения ниже, чем цена аналогичного объекта, являющегося отдельно стоящим зданием.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Поправка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения оказывает влияние на величину рыночной стоимости объекта. Помещения на 1 этаже стоят и сдаются дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.

Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее и дороже.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на класс административного здания

Класс административного здания влияет на привлекательность офисной недвижимости и на ее престижность, следовательно и на стоимость.

Таблица 185. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Москва

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,31
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,77	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., рисунок 185

Таблица 16. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс здания	С-В	В-В+	В-В+	В-В+
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5

Корректировка на наличие отдельного входа

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Объекты, имеющие отдельный вход стоят дороже объектов, не имеющих отдельный вход.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие свободного доступа

Данная корректировка может применяться при сравнении объектов, имеющих свободный доступ, и объектов, расположенных на закрытой территории.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества

Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывается без учета движимого имущества. Подобранные объекты сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости объекта оценки методом количественных корректировок.

9.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж, руб.

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/271336633/	https://www.cian.ru/sale/commercial/290017824/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285511756/
Цена предложения, руб.,		41 860 000	17 500 000	25 200 000
Общая площадь объекта, кв.м.	136,70	182,0	72,3	120,0
Цена за 1 кв.м., руб		230 000	242 047	210 000
1. Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
2. Способ платежа (условия финансирования)	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0	0	0
3. Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка, %		0	0	0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	20 октября 2023 г.	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023
Корректировка, %		0	0	0
5. Отличие цены предложения от цены сделки		предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание
Корректировка, %		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная стоимость		205 160	215 906	187 320
6. Физические характеристики				
6.1. Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, ул. Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17
Корректировка, %		0	0	0
6.2 Ближайшая станция общественного транспорта, удаленность, мин.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.
Корректировка, %		0	0	0
6.3. Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %		0	0	0
6.4. Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0	0	0
6.5. Общая площадь объекта, кв.м.	136,70	182,00	72,30	120,00
Корректировка, %		0,00	-14,00	0,00
6.6. Физическое состояние здания, класс	Хорошее состояние здания, класс С-В	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
6.7. Состояние внутренней отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.8. Линия расположения	Первая линия второстепенной дороги	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
<i>Корректировка, %</i>		16,28	16,28	16,28
6.9. Материал стен здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.10. Наличие отдельного входа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.11. Этаж расположения / этажность	4 Этаж	2-й этаж	3-й этаж	4-й этаж
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
7. Сервис и дополнительные элементы				
7.1. Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
7.2. Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
Выводы				
Общая чистая коррекция		5	-9	5
Скорректированная стоимость		214 965	195 997	196 272
Коэффициент вариации, %			4,39	
Общая валовая коррекция		28	42	28
Весомость		0,0073	0,0059	0,0073
Весовой коэффициент, %		0,36	0,29	0,36
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.	202 873	$214965 \times 0,3573 + 195997 \times 0,2854 + 196272 \times 0,3573 = 202873$		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		27 732 739		

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

27 732 739 (Двадцать семь миллионов семьсот тридцать две тысячи семьсот тридцать девять) рублей.

10. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

10.1. Методология оценки стоимости доходным подходом

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, оценщик использовал доходный подход. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщик использовал метод капитализации.

Метод капитализации, выбранный Оценщиком для расчета стоимости оцениваемой недвижимости, предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение потенциального валового дохода;
- 2) определение действительного валового дохода;
- 3) определение чистого операционного дохода;
- 4) определение коэффициента капитализации;
- 5) определение рыночной стоимости объекта оценки.

Процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации дохода сводится к решению следующих основных задач:

- выбор вида дохода, который будет использоваться в качестве базы для оценки, определение его величины;
- анализ и прогноз изменения дохода в будущем;
- определение коэффициента капитализации;
- капитализация доходов.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- V – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;
- I – величина дохода, руб.;
- R – коэффициент капитализации, %.

10.2. Выбор единицы сравнения

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа.

Для оцениваемого объекта, основным ориентиром арендной ставки является стоимость 1 кв.м. в год. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется арендная ставка за 1 кв.м. площади объектов в год.

10.3. Подбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки и правила их отбора

В результате исследования рынка объекта оценки было выявлено 3 сопоставимых объекта-аналога. Подбор объектов-аналогов производился по основным ценообразующим факторам, сложившимся в месте расположения объекта оценки на дату оценки.

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 18. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах¹¹

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/29367381/	https://www.cian.ru/rent/commercial/293944681/	https://www.cian.ru/rent/commercial/286719365/
Ставка годовой арендной платы, руб. за кв.м. в год		30 000	22 979	25 000
Эксплуатационные расходы и коммунальные	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Общая площадь объекта, кв.м.	136,7	60,0	47,0	52,8
1. Качество прав (права, учитываемые при оценке)	Право пользования и владения	Право пользования и владения	Право пользования и владения	Право пользования и владения
2.Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
3. Условия договора аренды	постоянная арендная плата, типичные условия	постоянная арендная плата, типичные условия	постоянная арендная плата, типичные условия	постоянная арендная плата, типичные условия
4.Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
5. Дата предложения (дата проведения оценки)	20 октября 2023 г.	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023
6. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
6. Физические характеристики				
6.1. Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, ул. Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17
6.2. Ближайшая станция метро, удаленность, мин.	15 мин. пеш.	15 мин. пеш.	15 мин. пеш.	15 мин. пеш.
6.3. Тип помещений	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
6.4. Назначение помещений	Офис	Офис	Офис	Офис
6.5. Общая площадь объекта, кв.м.	136,7	60,0	47,0	52,8
6.6. Физическое состояние здания	Хорошее состояние здания, класс С-В	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+
6.7. Состояние внутренней отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
6.8. Линия расположения	Первая линия второстепенной дороги	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала

¹¹ Данные по характеристикам объектов-аналогов по данным открытых источников.

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
6.9. Материал стен здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
6.10. Наличие отдельного входа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
6.11. Этаж расположения	4 Этаж	Этаж выше среднего	5-й Этаж	5-й Этаж
7. Сервис и дополнительные элементы				
7.1. Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
7.2. Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация			

10.4. Обоснование вносимых корректировок

В соответствии с п. 22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам арендных ставок, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (например, уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приведено обоснование и описание рассмотренных корректировок применительно к оцениваемому объекту.

Корректировка на эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение; отопление; электроэнергия; газоснабжение; канализация.

Эксплуатационные расходы — это расходы, которые связаны с эксплуатацией объекта. Они представляют собой стоимость ресурсов, используемых организацией только для поддержания своего существования.

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник: Операционные расходы, Нижний Новгород, 2022 г., таблица 6

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 19. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Эксплуатационные расходы и коммунальные	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на вид права

Разница между исследуемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

Исследуемый объект, как и все объекты-аналоги, сдается на праве аренды, соответственно, по данному фактору они сопоставимы, и корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация из открытых источников, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные исследуемому, выставленные на свободную продажу.

Корректировка на торг вводится ко всем объектам в размере -7,0%.

Таблица 274. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,0%	3,9%	10,0%
2	Санкт-Петербург	4,0%	0,9%	7,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	5,9%	12,0%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	7,0%	3,9%	10,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,0%	5,9%	12,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 274

Корректировка на местоположение

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на удаленность от станции метро

Фактор «удаленность от станции метро» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Объекты, расположенные ближе к станции метро, как правило, стоят дороже.

Объекты находятся на сопоставимом удалении от ближайшей станции общественного транспорта. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Для объектов коммерческой недвижимости, особенно торгово-офисных и сходных типов недвижимости, существенное значение имеет расположение объекта относительно «красной линии».

Таблица 66. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,88	0,80	0,95
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 66

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 20. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	1-я линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, %		13,64	13,64	13,64

Корректировка на класс административного здания

Класс административного здания влияет на привлекательность офисной недвижимости и на ее престижность, следовательно и на стоимость.

Таблица 186. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Москва

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,15
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., рисунок 185

Таблица 21. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс здания	С-В	В-В+	В-В+	В-В+
Корректировка, %		-6,5	-6,5	-6,5

Корректировка на общую площадь

Фактор масштаба «общая площадь» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. При уменьшении площади объекта, удельная стоимость за 1 ед. площади возрастает.

Таблица 131. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Аналог				
	до 35	от 35 до 80	от 80 до 180	от 180 до 400	от 400
до 35	1,00	1,14	1,25	1,37	1,68
от 35 до 80	0,87	1,00	1,10	1,20	1,47
от 80 до 180	0,80	0,91	1,00	1,09	1,34
от 180 до 400	0,73	0,83	0,91	1,00	1,22
от 400	0,60	0,68	0,75	0,82	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 131

Результаты внесения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 22. Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс здания	136,7	60,0	47,0	52,8
Корректировка, %		-9,0	-9,0	-9,0

Корректировка на тип объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является тип объекта. Практика показывает, что стоимость 1 кв. м встроенного помещения ниже, чем цена аналогичного объекта, являющегося отдельно стоящим зданием.

Объекты-аналоги подбирались в соответствии с типом объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения оказывает влияние на величину рыночной стоимости объекта. Помещения на 1 этаже стоят и сдаются дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее и дороже.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Объекты, имеющие отдельный вход стоят дороже объектов, не имеющих отдельный вход.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие свободного доступа

Данная корректировка может применяться при сравнении объектов, имеющих свободный доступ, и объектов, расположенных на закрытой территории.

Объекты сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества

Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывается без учета движимого имущества. Подобранные объекты сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к арендной ставке объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости арендной ставки методом количественных корректировок.

10.5. Определение рыночной стоимости арендной ставки (А)

Расчет рыночной стоимости арендной ставки за 1 кв.м. в год оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости арендной ставки за 1 кв.м. в год, руб.

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/293673817/	https://www.cian.ru/rent/commercial/293944681/	https://www.cian.ru/rent/commercial/286719365/
Ставка годовой арендной платы, руб. за кв.м. в год		30 000	22 979	25 000
Эксплуатационные расходы и коммунальные	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, руб.		0	0	0
Общая площадь объекта, кв.м.	136,7	60,0	47,0	52,8
1. Качество прав (права, учитываемые при оценке)	Право пользования и владения	Право пользования и владения	Право пользования и владения	Право пользования и владения
Корректировка, %		0	0	0
2.Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0	0	0
3. Условия договора аренды	постоянная арендная плата, типичные условия	постоянная арендная плата, типичные условия	постоянная арендная плата, типичные условия	постоянная арендная плата, типичные условия
Корректировка, %		0	0	0
4.Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость		30 000	22 979	25 000
5. Дата предложения (дата проведения оценки)	20 октября 2023 г.	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023	Октябрь, 2023
Корректировка, %		0	0	0
6. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-7	-7	-7
Скорректированная стоимость		27 900	21 370	23 250
6. Физические характеристики				
6.1. Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, ул. Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17
Корректировка, %		0	0	0
6.2. Ближайшая станция метро, удаленность, мин.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.	ст.м. "Калужская", 15 мин. пеш.
Корректировка, %		0	0	0
6.3. Тип помещений	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %		0	0	0
6.4. Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0	0	0

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
6.5. Общая площадь объекта, кв.м.	136,7	60,0	47,0	52,8
<i>Корректировка, %</i>		-9,00	-9,00	-9,00
6.6. Физическое состояние здания	Хорошее состояние здания, класс С-В	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+	Хорошее состояние здания, Класс В-В+
<i>Корректировка, %</i>		-6,5	-6,5	-6,5
6.7. Состояние внутренней отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.8. Линия расположения	Первая линия второстепенной дороги	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
<i>Корректировка, %</i>		13,64	13,64	13,64
6.9. Материал стен здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.10. Наличие отдельного входа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.11. Этаж расположения	4 Этаж	Этаж выше среднего	5-й Этаж	5-й Этаж
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
7. Сервис и дополнительные элементы				
7.1. Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
7.2. Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
Общая чистая коррекция		-2	-2	-2
Скорректированная стоимость, руб.		27 380	20 972	22 817
Коэффициент вариации, %		11,35		
Общая валовая коррекция		29	29	29
Весомость, %		0,0076	0,0076	0,0076
Весовой коэффициент		0,3333	0,3333	0,3334
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, руб.	23 723	$27380 \times 0,3333 + 20972 \times 0,3333 + 22817 \times 0,3334 = 23723$		
Рыночная величина ставки арендной платы, руб.		23 723		

10.6. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$PVD = S \times A$, где:

- ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;
- S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;
- A – арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

Учитывая, цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, обременения на оцениваемые помещения в расчетах не учитываются, таким образом, ПВД объекта оценки рассчитывался на дату оценки по рыночным ставкам.

Таблица 24. Расчет стоимости ПВД, руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь, кв. м.	136,70
Арендная ставка, руб. /кв. м. в год	23 723,00
Потенциальный валовой доход, руб.	3 242 934

10.7. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) – потенциальный валовый доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки, неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов.

Действительный валовый доход определяется по формуле:

$DVD = PVD \times (1 - K_{ндз}) \times (1 - K_{ар})$, где

- Кндз – коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);
- Кар – коэффициент потерь от недобора арендных платежей по объекту.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. В настоящем отчете скидка на недозагрузку равна 14,9%. Согласно данным

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,9%	9,2%	20,5%
2	Санкт-Петербург	14,3%	8,9%	19,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,3%	10,2%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,4%	8,3%	18,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,3%	8,2%	18,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 6

Таблица 25. Расчет стоимости ДВД, руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Потенциальный валовой доход, руб.	3 242 934
Недогрузка, %	14,90%
Потери от недозагрузки, руб.	483 197
Недосбор платежей, %	0%
Потери от недобора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	2 759 737

10.8. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Операционные расходы:

Постоянные расходы – не зависят от загрузки объекта недвижимости (например, арендные или страховые платежи).

Переменные расходы – зависят от загрузки объекта недвижимости (например, оплата электроэнергии, затраты на уборку и т.п.).

Определение операционных расходов

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости может основываться на анализе фактических издержек по ее содержанию или на анализе типичных издержек в данном сегменте рынка недвижимости.

8.1. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник: Источник: Операционные расходы, Нижний Новгород, 2022 г., таблица 33

Величина операционных расходов составит 20,7% от ПВД.

Таблица 26. Расчет стоимости ЧОД, руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Действительный валовой доход, руб.	2 759 737
Операционные расходы, %	20,7%
Операционные расходы, руб.	671 287
Чистый операционный доход, руб.	2 088 450

10.9. Определение коэффициента капитализации (R)

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Значение ставки капитализации составило 8,4% для класса – «Офисные объекты класса С».

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Офисные объекты класса С и ниже. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,4%	6,0%	10,7%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,8%	7,0%	12,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2023 г., таблица 22

10.10. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации, руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Чистый операционный доход, руб.	2 088 450
Коэффициент капитализации, %	8,4%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	24 862 500

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

24 862 500 (Двадцать четыре миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

11. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %).

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

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.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки.

Таблица 28. Итоги оценок разными подходами

Наименование подхода	Значения, рублей
Затратный	Не применялся
Сравнительный	27 732 739
Доходный	24 862 500

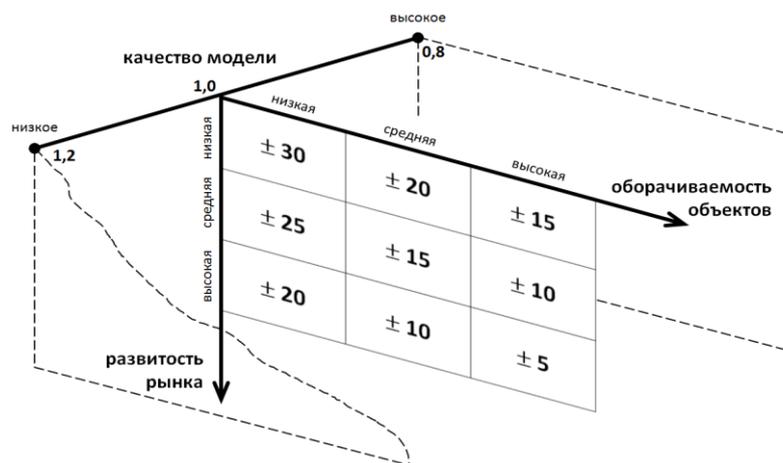
Причины разброса цен (рыночный и объектный аспекты, погрешность расчетов) едины для всех вариантов поведения рыночного субъекта, чье поведение моделируется при определении стоимости.

Так, при оценке рыночная волатильность, связанная с недостаточной информированностью продавца, будет проявляться во всех подходах к оценке: затратный – цены на строительные материалы и работы, прибыль предпринимателя; сравнительный – цены объектов-аналогов, величины корректировок; доходный – ставки арендной платы за объекты-аналоги, прогнозы, величина рисков;

Более того, причины накопления погрешности расчетов не имеют специфики в зависимости от конкретной модели расчета (подхода к оценке).

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, построенная на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2017 годах, рис. 13.2.¹²

¹² <http://srosovnet.ru/activities/Metod/>



Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Объектом оценки является объект капитального строительства (нежилое помещение). Рынок коммерческой недвижимости в месте расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «развитый». А ликвидность зданий можно охарактеризовать как среднюю или низкую.

Определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 20\%$.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.)¹³.

Согласно «Практическим рекомендациям по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» НП СРОО «Экспертный совет» величина качества модели определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. В большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 29. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические, оценочные и прогнозные показатели	фактические и оценочные показатели	фактические, оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	большое	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	явно выражен мультипликативный эффект в методе замещения	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе капитализации
Качество модели	1,2	1,0	1,2

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad)$$

¹³ <http://srosovnet.ru/activities/Metod/>

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 1).
- Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 1).
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Таблица 30. Анализ диапазонов стоимости

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	27 732 739	24 862 500
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	20	24
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб.	-	22 186 191	18 895 500
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб.	-	33 279 287	30 829 500
Существенность отличий	Диапазоны стоимостей, полученных двумя подходами, пересекаются.		
Анализ и установление причин расхождений	Доходный подход существенным образом зависит от большого количества входных параметров расчета, незначительное изменение которых может существенно сказаться на стоимости объекта оценки. Оценщик использовал доходный подход к оценке стоимости объекта оценки, однако с осторожностью отнесся к результатам расчета стоимости в рамках подхода (см. раздел Подходы к оценке).		
	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты подходов к оценке путем взвешивания по формуле (3).		



Рис. Графическое представление диапазонов стоимости

Данный алгоритм использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами. Весовые коэффициенты определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}, \quad (3)$$

где: ρ_i – вес i-го подхода к оценке, доли ед.;
 k_i – показатель качества модели расчета по i-му подходу к оценке, ед.;
 n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

Таблица 31. Обобщение показателей рыночной стоимости объектов оценки

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	27 732 739	24 862 500
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Весовой коэффициент [формула (3)], доли ед.	-	0,550	0,450
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до десятков тысяч), руб.	26 441 131		
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости (см. табл. 16.3.), руб.	[18 895 500 – 33 279 287]		

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок, по состоянию на дату оценки без учета НДС, составляет:

26 441 131 (Двадцать шесть миллионов четыреста сорок одна тысяча сто тридцать один) руб.

12. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом – сравнительным (методом сравнительного анализа продаж). 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.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета.

Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователей результата оценки, так как результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4, с учетом округлений по состоянию на дату оценки составила:

Таблица 32. Итоговая величина стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки: нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0008001:2602, общей площадью 136,7 кв.м., этаж расположения: 4, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4, по состоянию на дату оценки составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки	26 441 131 (Двадцать шесть миллионов четыреста сорок одна тысяча сто тридцать один) руб.

12.1. 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 «ПРАЙС ФОРЕНС» его подпись заверяется печатью данной организации.

Оценщик
Регистрационный №010677
в реестре СРО АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Рыжков К.О.

Генеральный директор
ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Рыжков К.О.

М.П. _____

13. Приложение 1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙС ФОРЕНС"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	3	7	7	0	0	0	5	2	1	5	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

24.01.2023

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 14 по г.Москве**

7	7	1	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

9	7	1	4	0	0	2	4	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	1	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Государственный налоговый инспектор отдела
формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



А. А. Корнеев

МП

**ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 12/23/134/982 от «13» февраля 2022 г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва

«13» февраля 2023 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 12/23/134/982 от «13» февраля 2023 г. на основании Заявления Страхователя от «13» февраля 2023 г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» Адрес местонахождения: 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37, к. 3, помещение X, комн. 25 ИНН: 9714002433
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: - установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор в результате непреднамеренной утраты и (или) порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «13» февраля 2023 г. по 24.00 часа «12» февраля 2024 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «13» февраля 2023 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.

(Морозов А.А.)





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Рыжков Кирилл Олегович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 502745106472

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«**21**» **февраля 2023**г., регистрационный № **010677**

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

Выдано **21 февраля 2023** года.

Президент

Ю.В. Козырь



0003591 * *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рыжкова Кирилла Олеговича

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

о том, что Рыжков Кирилл Олегович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «21» февраля 2023 г. за регистрационным номером 010677

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №034370-1 от 21.10.2022, Оценка недвижимости, действителен до 21.10.2025;
2. №034371-2 от 21.10.2022, Оценка движимого имущества, действителен до 21.10.2025

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 февраля 2023 г.

Дата составления выписки 21 февраля 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Москва

ДИПЛОМ МАГИСТРА

107718 0889159

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

1281 М

Дата выдачи

11 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

РЫЖКОВ

Кирилл Олегович

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

магистр

Протокол № 30 от 22 июня 2018 г.

Председатель
Государственной экзаменационной комиссии
/Руководитель организации/ Д.М. Селькин
осуществляющей образовательную деятельность Е.Н. Куликова
И.П.





ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

771800338118

Документ о квалификации

Регистрационный номер
15.16.СМД-1781

Города

Москва

Дата выдачи

20 января 2022 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Рыжков
Кирилл Олегович**

с 24 марта 2021 года по 25 декабря 2021 года
прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
по программе «Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности» в объеме 806 часов

Решением аттестационной комиссии от
24 декабря 2021 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
профессиональной оценки и экспертизы
объектов и прав собственности



Председатель
Аттестационной комиссии
Исполнитель
Аттестационной комиссии

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034370-1

« 21 » октября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Рыжкову Кириллу Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » октября 20 22 г. № 273

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » октября 20 25 г.

АО «ФРЦ» ИНН 5017003871 ОГРН 5017003871

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 13/23/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«13» февраля 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 13/23/134/982 от «13» февраля 2023г., на основании Заявления Страхователя от «13» февраля 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рыжков Кирилл Олегович Паспортные данные: Серия 46 14 № 710225 Выдан: О-НИЕМ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ЛЬВТКАРИНО МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЛЮБЕРЦЫ, 03.12.2014 г. К/П 500-080
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «13» февраля 2023г. по 24.00 часа «12» февраля 2024 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «13» февраля 2023г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

М.П.

(Морозов А.А.)



14. Приложение 2. Рабочие документы

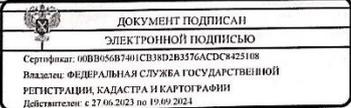
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

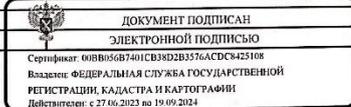
Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.10.2023г.			
Кадастровый номер:	77:06:0008001:2602		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0008001		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2707/10		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, дом 17Б, помещение 13/4		
Площадь, м2:	136.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	14470610.89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0008001:1060		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Аминова Альбина Рафаиловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество "Центральный коллектор научных библиотек". 7728574395		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005687401СВ380283376АСРС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

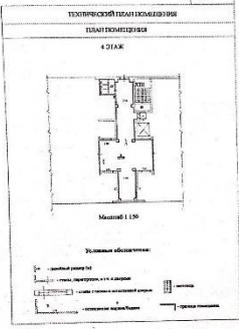
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.10.2023г.			
Кадастровый номер:	77:06:0008001:2602		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тигишвили Таймураз Викторович 20.10.1974
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:06:0008001:2602-77/051/2023-15 06.10.2023 18:32:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005687401СВ380283376АСРС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.10.2023г.		Номер этажа (этажей): 4	
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2602			
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8156B7401CE38D2B3376AC8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

15. Приложение 3. Информация об объектах-аналогах

Аналоги по продаже

www.cian.ru Продажа бизнеса 182м² ул. Бултерова, 17, Москва, ЮЗАО, р-н Коньково м. Калужская - база ЦИАН, объявление 271336633

циан Арнда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готовый бизнес в Москве > ЮЗАО > Коньково > метро Калужская > улица Бултерова
Обновлено: 20 окт, 11:30 299 просмотров, 2 за сегодня

Арендный бизнес, 182 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бултерова, 17 На карте
Калужская 10 мин. Воронцовская 13 мин. Баллево 14 мин.

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



12 фото

Пассивный доход с 1-ого дня

Площадь: 182 м² Этаж: 2 Прибыль: 200 511 Р/мес.
Категория: Офис

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Оквот населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

Продажа готового арендного бизнеса.
Офис с арендаторами 182 кв.м. в дизайнерском БЦ класса В+

Характеристики офиса:

- Качественная отделка
- Эффективная планировка
- Разведены все центральные коммуникации: приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения и кондиционирование
- Высокие потолки до 5,5 м
- Панорамное остекление обеспечивает максимальное кол-во естественного света

Локация:

- ЮЗАО
- 650 м от м. "Калужская" (7 минут пешком)
- Удобный выезд на Ленинский, Севастопольский, Нахимовский пр-ты, ул. Обручева и Профсоюзная.
- 10 мин. до ТТК
- 20 мин. до Садового кольца
- 20 мин. до аэропорта Внуково.

Характеристики БЦ:

- развитая инфраструктура. Концепция город в городе решает все задачи сотрудников, не выходя из БЦ
- Оборудованные общественные пространства со свободным доступом, где можно проводить переговоры и встречи.
- площадь БЦ 125 тыс. кв. м
- Стильные лобби
- Удобная система навигации
- Наземный и подземный паркинг (можно купить или арендовать машино-места); велопаркинг
- Профессиональная управляющая компания
- Доступ 24/7
- Пропускная система

41 860 000 Р ^{ит}

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 40 604 200

Цена за метр: 230 000 Р
Налог: НДС включен: 6 976 666 Р

+7 965 326-20-81

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
WHY NOT realty
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидкой до 10%
Застройщик в российской компании ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК-ОСТАНКИНО»

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
Остатки бизнес парк. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 10%. Перевыпуск от 15%
+7 (495) 518-94-23

Остатки Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК-ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пириоговская М., д. 3, эт. 4, пом. 1, ком. 22. ПД на наш.дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ РФ» (лиц. №29312 от 19.12.2018). Ставка 10% при ПВ от

[Перейти на сайт](#)

НАПИСАТЬ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
WHY NOT realty
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидкой до 10%
Застройщик

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
Остатки бизнес парк. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 10%. Перевыпуск от 15%
+7 (495) 518-94-23

Остатки Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК-ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пириоговская М., д. 3, эт. 4, пом. 1, ком. 22. ПД на наш.дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ РФ» (лиц. №29312 от 19.12.2018). Ставка 10% при ПВ от

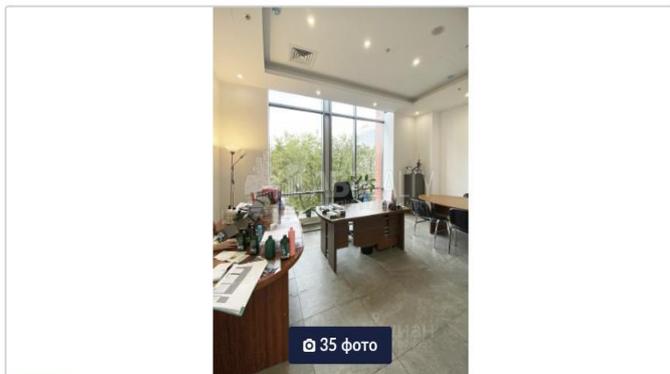
[Перейти на сайт](#)

Офис (В+), 72,3 м² в бизнес-центре «Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Geo)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17 [На карте](#)

🚶 Калужская 10 мин. 🚶 Беляево 3 мин. 🚶 Коньково 6 мин.

📌 В избранное 🗨️ 📄 📷 📧 🚩 Пожаловаться



📷 35 фото



📏 Площадь 72,3 м² 🏢 Этажей 21 🗝️ Помещение Свободно

★ Класс В+

В современном дизайнерском бизнес-центре NEO GEO класс В+ продается помещение площадью 72,3 кв.м

3 этаж. Потолки 4,4 м.

В офисе выполнен качественный ремонт.

Панорамное остекление. Открытая планировка.

Санузлы на этаже.

Дополнительная информация о БЦ:

- Зона ресепшн с турникетами
- Режим работы 24/7
- Система приточно-вытяжной вентиляции
- Центральное кондиционирование
- Система пожарной безопасности
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
- Профессиональная управляющая компания
- Подземный паркинг или наземная парковка

Отличная локация: ЮЗАО, район Коньково, 650 метро от м. Калужская.

БЦ находится между ул. Обручева и ул. Бутлерова.

БЦ NEO GEO - бизнес-центр, отвечающий всем современным требованиям и стандартам В+ класса. 8-этажное здание спроектировано с современной инженерией и презентабельной входной группой.

Звоните и мы покажем наше помещение в удобное для Вас время!

[Свернуть](#) ^

17 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 975 000

Цена за метр 242 048 ₽

Налог УСН

+7 985 503-91-76

- 🕒 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- 📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AB Realty
🔒 Документы проверены

PDF Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок!
Агророс Банк
Полнительного залога. Взаимуются единовременные ком.

РЕКЛАМ
Премиальные офисы БЦ
Orus
Старт продаж! Новый
проект в бизнес-локации

17 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 975 000

Цена за метр 242 048 ₽

Налог УСН

+7 985 503-91-76

- 🕒 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- 📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AB Realty
🔒 Документы проверены

Офис (В+), 120 м² в бизнес-центре «Нео-Гео Дизайнерский (Нео-Гео)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бултерова, 17 [На карте](#)
 🚶 Калужская 10 мин. 🚗 Белыево 3 мин. 🚗 Коньково 6 мин.

[❤ В избранное](#)
[🗨](#)
[✎](#)
[📄](#)
[🖨](#)
[🔍](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



📏 Площадь **120 м²**
 🏢 Этажей **21**
 🗝 Помещение **Свободно**

⭐ Класс **В+**

Что входит в отчет?

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📄 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купителю отчет за 350 р. 📄](#)
[Посмотреть пример отчета](#)

В современном дизайнерском бизнес-центре NEO GEO класс В+ продается помещение площадью 120 кв.м

4 этаж. Потолки 4,4 м.
 В офисе выполнен качественный ремонт.
 Панорамное остекление. Окна выходят в атриум.
 Планировка открытая. Санузлы на этаже.

- Дополнительная информация о БЦ:
- Зона ресепшн с турникетами
 - Режим работы 24/7
 - Система приточно-вытяжной вентиляции
 - Центральное кондиционирование
 - Система пожарной безопасности
 - Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
 - Профессиональная управляющая компания
 - Подземный паркинг или наземная парковка

Отличная локация: ЮЗАО, район Коньково, 650 метро от м. Калужская.
 БЦ находится между ул. Обручева и ул. Бултерова.

БЦ NEO GEO - бизнес-центр, отвечающий всем современным требованиям и стандартам В+ класса. 8-этажное здание спроектировано с современной инженерией и презентабельной входной группой.

Звоните и мы покажем наше помещение в удобное для Вас время!

[Свернуть](#) ^

25 200 000 Р [📈](#) [📉](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 444 000 [➤](#)

Цена за метр 210 000 Р

Налог УСН

+7 985 503-91-76

- 🕒 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- 📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ РИЭЛТИ [👍](#)
 📄 Документы проверены

На Ццен **9 лет**
 Объектов в работе **269**

📄 Отчет о привлекательности
 помещения и локации [Купителю](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%

РЕКЛАМА
 Премиальные офисы БЦ Orus
 Старт продаж! Новый проект в бизнес-локации Павелецкого района. Ипотека от 10%. Первый взнос от 15%.

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ РИЭЛТИ [👍](#)
 📄 Документы проверены

На Ццен **9 лет**
 Объектов в работе **269**

📄 Отчет о привлекательности
 помещения и локации [Купителю](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%

РЕКЛАМА
 Премиальные офисы БЦ Orus
 Старт продаж! Новый проект в бизнес-локации Павелецкого района. Ипотека от 10%. Первый взнос от 15%.
 +7 (495) 266-21-48

Реконструктор и застройщик ООО «С3-ОПУС», ОГРН 1167847488247, 119435, Москва, Малая Переголовая ул., д. 3, эт. 3, пом. 1, ком. 18. ПД на выд.дом.рф. Финансовую услугу предоставляет АО «Банк ДОМ.РФ». Лицензия № 2312 от 19.12.2018. Ставка 10% годовых по ипотеке/ипотеку

[Перейти на сайт](#)

Аналоги по аренде

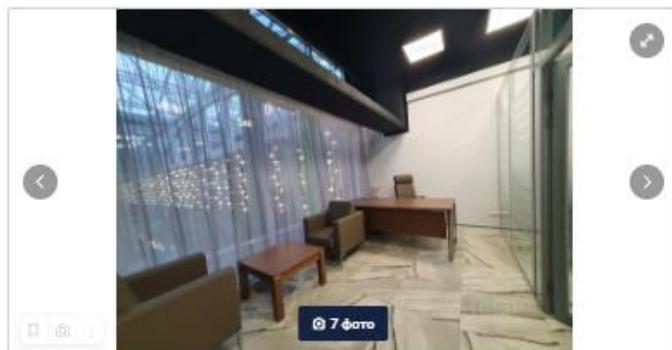
Офис (B+), 60 м²

В бизнес-центре «Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Geo)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бульваров, 17 На карте

▲ Белая 3 мин. ▲ Калужская 10 мин. ▲ Коньково 6 мин.

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



Полностью оборудованный офис

Площадь 60 м² Этаж 21 Парковка 830 мест
Помещение Свободно Класс B+

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдаётся офис в современном БЦ "Нео Гео" в 630 м. от метро "Калужская". ОФИС сдается полностью меблированный с техникой. В офисе, площадью 62м2 для вас и удобства ваших гостей имеется: климат-контроль, холодильник, микроволновая печь, кулер для воды, уникальные бумажный принтер-сканер, плазменная панель, офисная мебель от итальянского производителя. Возможность предоставления юридического адреса. В бизнес-центре масса стильных локаций для проведения деловых встреч или переговоров. Бизнес-центр Нео Гео класса "B+" имеет статус город в городе. Стильное оформление - хай-тек, входная группа, высококачественная дизайнерская отделка. Большой клиентский поток благодаря зонам street-

150 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 145 500 [>](#)

Цена за метр 30 000 Р в год
Налог НДС включен, 25 000 Р
Комиссия 30%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 051-37-00

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
LaRichesse
Документы проверены

На Цену 5 лет Объект в работе 92

РИЕЛТОР
Максим Семенов

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Риде
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате окупае до 5%. [Перейти на сайт](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговая площадь от 60.2 м². Окупае до 10%
+7 (495) 165-64-18

Застройщик и дольщики ООО «СЭ Лайф» Свердловск, ОГРН 5127746154399, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, пом.22. П.Д. на сайте застройщик. Акция действует до расторжения договора, о ее возврате. Подробности на сайте застройщика

[Перейти на сайт](#)

Ритейл в LIFE Варшавская
Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 10%. Пореем внос от 15%
+7 (495) 565-36-83

Росинвест и застройщик ООО «СЭ ЛАЙФЕР-1», ОГРН 1187746418230, 119425, Москва, Малая Пироговская ул., дом № 3, этаж 3 Пом 1 Ком 18. Прямая договоренность на застройщик. Финансирование ипотекой от застройщика АО «Банк ДОМ.РФ», № 2212 от 19.12.2018.

[Перейти на сайт](#)

Офис (B+), 47 м² в бизнес-центре «Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Geo)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17 [На карте](#)
 ▲ Калужская 10 мин. ▲ Велесово 3 мин. ▲ Коньково 6 мин.

[В избранное](#)
[Создать объявление](#)
[Скачать](#)
[Помогите](#)
[Понравилось](#)



Площадь **47 м²** | Этажей **5** | Панорамное **Свободно**
 Класс **B+**

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- ▲ Охват населения
- ▲ Пешеходный трафик
- ▲ Автомобильный трафик
- ▲ Средний бюджет семьи по району
- ▲ Арендные ставки рядом
- ▲ Точки притяжения
- ▲ Конкуренты в радиусе 1 км
- ▲ Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 300 Р](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Аренда от собственника!
 Сдается в аренду офисный блок площадью 47,3м² в современном бизнес-центре NEO GEO, класс B+.

- 5 этаж.
- Высокие потолки 3,3м.
- Панорамное остекление!

90 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 87 300 [>](#)

Цена за метр 22 979 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 109-86-29

+7 916 798-20-36

Специалист работает с 9:00 по 23:00.

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRIMO BROKERS
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Price
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт

Ритейл в LIFE Варшавская
 Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 10%. Первый взнос от 15%.
 +7 (495) 565-36-83
 Роскомдатель и застройщик ООО «СЗ «ПРИОНЕР-Э», ОГРН 1187746418530, 119403, Москва, Малая Пироговская ул., дом № 3, этаж 3 Период Ижев 18. Проектная декларация на наш дом.рф. Финансовую историю застройщика ООО «СЗ «ПРИОНЕР-Э», ИНН 50/01/00161, ОГРН 1187746418530.

[Перейти на сайт](#)

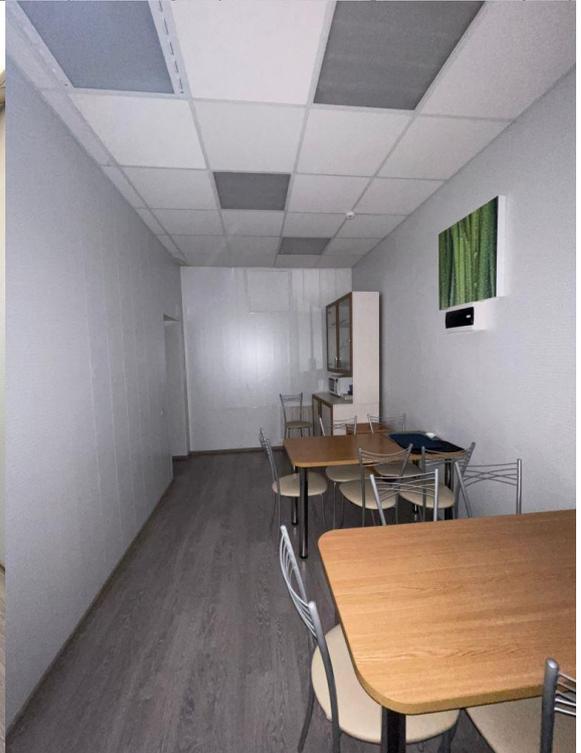
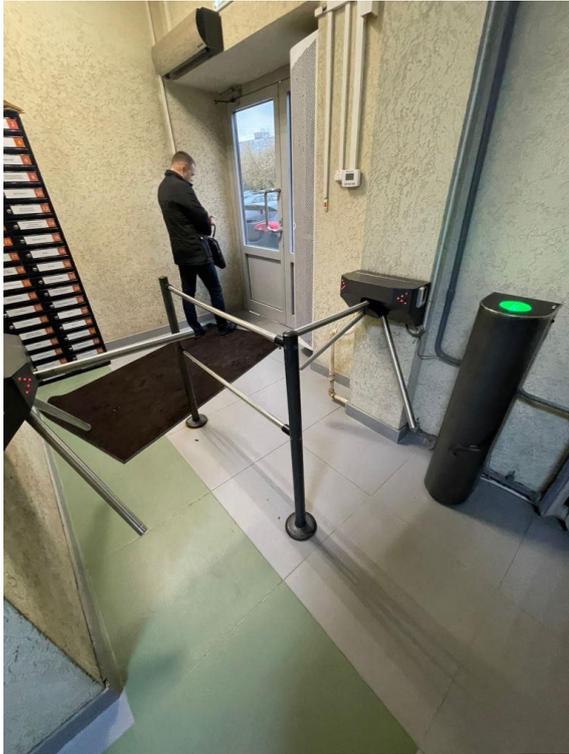
Продажа street-retail!
 Торговая недвижимость от 450 м². Высокий трафик. Удобная локация. И Автозаправка. От собственника!
 +7 (495) 106-43-73
 ООО «Синтез-Э», Роскомдатель и продавец ООО «Синтез-Э», ОГРН 5007746065994, 117238, г. Москва, Мясницкой улице, дом 24, строение 4. Street-retail - Street-retail.

[Перейти на сайт](#)

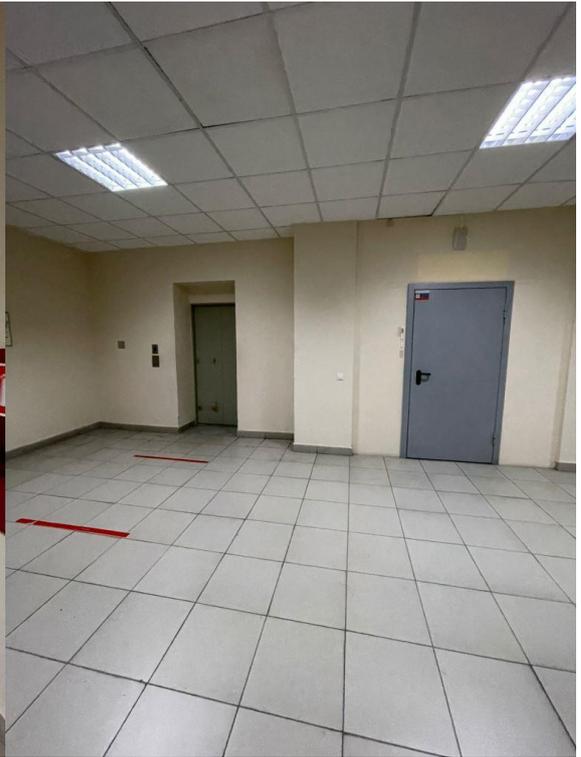
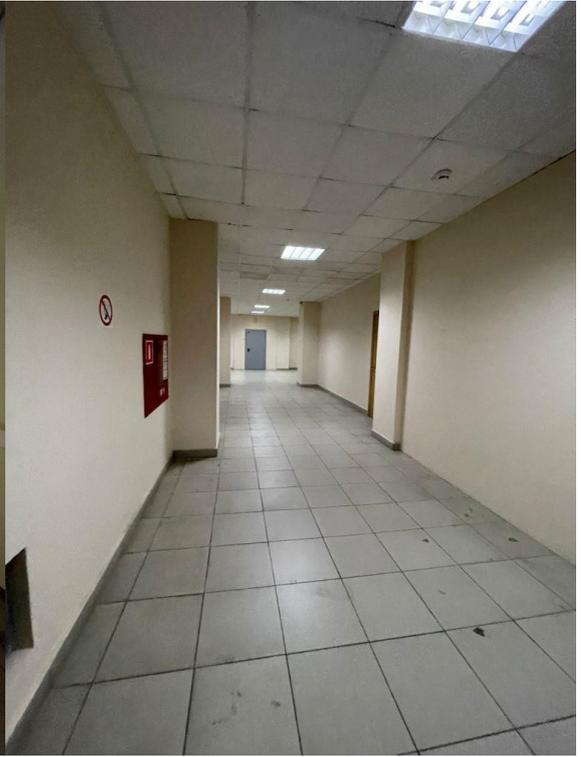
Продажа ритейла в Price
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт
 +7 (495) 935-12-43

16. Приложение 4. Фотографии объекта оценки















Фотографии, предоставленные Заказчиком оценки



