



КРИСТАЛЛ - ОЦЕНКА

www.ocenka-18.ru 370-777@mail.ru

426069, УР, г. Ижевск, ул. 7-я Подлесная, д. 71, оф. 15

Телефон: 8912-761-82-96, 8906-816-15-68.

ИНН 1831120926 КПП 183101001 ОГРН 1071831002858 от 07.03.2007г.

р/с 40702810368170122980, к/с 30101810400000000601

БИК 049401601 Удмуртское отделение № 8618 Сбербанк России



Отчет об оценке № К-4495/23-О

**рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу:
г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7.**

Дата проведения оценки: «28» апреля 2023г.

Дата составления отчета: «16» мая 2023г.

Заказчик: ООО «Пакспремиум»

г. Ижевск 2023 г.

Содержание

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	12
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	19
1.10. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	19
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	21
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.	22
2.2. Точное описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	22
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	29
4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	30
ГЛАВА 5. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	55
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	56
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	66
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.....	78
ГЛАВА 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	79
ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81



ООО «Российское
общество оценщиков»

**«Кристалл -
Оценка»**



СРО «Экспертный совет»

В соответствии с Заданием на оценку от «03» марта 2023г. и Договором № К-4495/23-О от «03» марта 2023 г. Оценщики ООО «Кристалл-ОТК» произвели оценку рыночной стоимости нежилого помещения.

Оценка проведена по состоянию на «28» апреля 2023г.

Развернутая характеристика объекта и оцениваемых прав приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная¹ стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

331 596 000 руб.

(Триста тридцать один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	331 596 000 Р
ИТОГО:		331 596 000р.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных Оценщиками исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной документации. Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

В процессе оценки Оценщики не проводили аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несут, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. При проведении оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки. Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции), с Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 г., и ФСО № 7,

¹ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014г., стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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.

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»



/А.А. Сысоев/

Глава 1. Основные положения.

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 2.

Порядковый номер отчета	К-4495/23-О				
Основание для заключения договора	задание на оценку от «03» марта 2023г.				
Основание для проведения оценки	Договор № К-4495/23-О от 03.03.2023г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. – Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки. – Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения. – Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. – Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.				
Дата составления отчета	«16» мая 2023г.				
Общая информация, идентифицирующая объекта оценки	Таблица 3. Объект оценки в составе: <table> <tr> <th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th></tr> <tr> <td>1</td><td>Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7</td></tr> </table>	№ п/п	Наименование объекта оценки	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7
№ п/п	Наименование объекта оценки				
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7				

Таблица 4.

Результаты оценки				
Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода, руб.	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, руб. НДС не облагается
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	Не применялся	356 163 000	307 028 000	331 596 000

1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку.

Таблица 5.

Задание на оценку		
Объект оценки	Наименование объекта оценки	
	Таблица 6. Объект оценки в составе:	
	№ п/п	Наименование объекта оценки
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7

	Документы, отражающие сведения, предоставленные оценщику, для проведения оценки и достаточные для идентификации каждой из частей в составе объекта оценки, а также содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: - Выписка из ЕГРН от 16.12.2022;. - Технический паспорт на здание. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Документы, отражающие сведения, предоставленные оценщику, для проведения оценки и достаточные для идентификации каждой из частей в составе объекта оценки, а также содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: - Выписка из ЕГРН от 16.12.2022;. - Технический паспорт на здание. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Существующие имущественные права на объект оценки	Собственность. Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Ограничения (обременения): не зарегистрировано
Правообладатель объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Пакспремиум» ИНН 7708778802 ОГРН 1127747272674 от 21.12.2012г. Адрес: 115432, г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки используются для реализации имущественных прав. Связанные с этим ограничения: полученные результаты носят рекомендательный характер, отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны

(помимо заказчика оценки)	
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объектов оценки Предпосылки стоимости Основания для установления предпосылок стоимости	Рыночная стоимость объектов оценки в предпосылке о текущем использовании. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектами оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 28.04.2023г. 4) предполагаемое использование объектов – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения к проведению оценки 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Допущения в отношении оцениваемых прав 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Допущения в отношении используемых методов расчета При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Прочие ограничения и допущения на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством, см. п. 1.5.
Дата осмотра	«28» апреля 2023г.
Дата проведения оценки	«28» апреля 2023г.
Дата составления отчета	«16» мая 2023г.
Срок проведения работ	«28» апреля 2023г.. - «16» мая 2023г.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Особенности проведения осмотра Объекта оценки / основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Особенности проведения осмотра объекта оценки, а также основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта отсутствуют.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
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
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица 7.

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Пакспремиум»
ИНН	7708778802
ОГРН	1127747272674 от 21.12.2012г.
Адрес	115432, г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл-ОТК»
ОГРН	1071831002858 от 07 марта 2007 г.
ИНН	1831120926
Сведения о страховании юридического лица	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4791R/776/500045/22, срок действия с «02» сентября 2022г. по «01» сентября 2023г., страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
Юридический адрес	УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Фактический адрес	УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика № 1	Оценщик I категории ² : Сысоев Андрей Анатольевич
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №00906, присвоен 12.09.2007г. 105066, Москва, ул. 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	• Диплом о профессиональной переподготовке ПП №983323 от 09.11.2006г., выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)»; • Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 394/2008 от «29» августа 2008г. Института экономики, управления и права г. Казань по программе подготовки судебных экспертов в «Системе добровольной сертификации методического обеспечения судебной экспертизы». • Свидетельство о повышении квалификации № 0461 от «13» декабря 2009г. по программе «Оценочная деятельность», выдан Негосударственным образовательным учреждением ВПО «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4791R/776/500040/22, срок действия с «03» августа 2022 г. по «02» августа 2023 г., страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	С «09» ноября 2006г.
Место нахождения оценщика	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Номер контактного телефона	(3412) 65-11-00
Почтовый адрес	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Адрес электронной почты	370-777@mail.ru
Фамилия, имя, отчество	Оценщик I категории ³ : Сысоев Павел Анатольевич

² Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.

оценщика № 2	
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №0600, присвоен 02.03.2012г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 782760 от 27.11.2010г., выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» Диплом о высшем образовании ИжГТУ по специальности «Автомобили и автомобильное хозяйство»
Сведения о страховании гражданской ответственности	СООАО «ВСК», страховой полис № 2000SB4002277, срок действия с «01» июня 2020г. по «31» мая 2023г., страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2010 г.
Место нахождения оценщика	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Номер контактного телефона	(3412) 65-11-00
Почтовый адрес	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
Адрес электронной почты	370-777@mail.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Дополнительные специалисты не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции)	Настоящим ООО «Кристалл-ОТК» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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 и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Степень участия специалистов в проведении оценки

Оценщик I категории согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 (в действующей редакции):

– Сысоев А.А. - 100% доля участия в подготовке отчета – анализ рыночной информации, подбор аналогов, определение методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета, проверка расчетов, проверка Отчета, общий контроль качества Отчета

Таблица 8. Перечень источников используемой информации.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
1	Анализ объектов оценки и их окружения	1. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ; 2. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет» ; 3. www.rosreestr.ru – Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии; 4. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики;

³ Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
		5. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.01.2001 г. № 136-ФЗ; 6. Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса РФ»; 7. Сервис yandex карты; 8. Ресурсы сети Интернет, ссылки указаны в тексте отчета.
2	Оценка рыночной стоимости затратным подходом	1. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений» учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.; 2. ФЗ – №136 от 25.10.2001 г. «Земельный кодекс РФ», ФЗ - №78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»; 3. Анисимова Л.К. Учебное пособие « Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», Учебного центра ФКЦ «Земля», 2007г. 4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 6. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г. 7. Сборники УПСС – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ» , 2016 8. «Индексы цен в строительстве» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018 9. Справочник УПВС. 10. Справочники оценщика недвижимости («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера 11. Сайты сети Интернет, в том числе доски объявлений
3	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом	1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год; 2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.; 3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.; 4. Е. С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости – Санкт-Петербург, 2003 г.; 5. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 6. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 7. Справочники оценщика недвижимости («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера 8. Сайты сети Интернет, в том числе доски объявлений.
4	Оценка рыночной стоимости доходным подходом	1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год; 2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.; 3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.; 4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 6. Сайты сети Интернет.

1.4. Определение вида оцениваемой стоимости.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

1.5. Допущения и ограничивающие условия.

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.

2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
10. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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.
12. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
13. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без

предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
15. Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
16. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.6. Заявление о соответствии.

ООО «Кристалл-ОТК» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом договора о проведении оценки, сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в соответствующем разделе настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщика, подписавшего настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014г.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

1.7. Основные этапы процесса оценки.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых отчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта;
- Составление Отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- г) Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- д) Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- е) Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

- ж) Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр объекта оценки, установление качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8. Составление Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах)	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового)	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Проведено

1.8. Термины и определения.

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

Цена объекта оценки - определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

Право аренды земельного участка (Земельный кодекс РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу. В том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставный капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

Экспертиза отчета об оценке - осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и

достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014г.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

1.10. Ограничения и пределы применения полученного результата.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ № 92 от «30» мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон,

объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Глава 2. Описание представленных документов и объекта оценки.

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики.

Документы представленные Заказчиком достаточные для проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки. Копии документов представлены в приложении к настоящему отчету.

Таблица 9. Описание представленных документов.

№ п/п	Наименование и реквизиты документа
1.	Выписка из ЕГРН от 16.12.2022
2.	Технический паспорт на здание

Вывод: Документы, представленные Заказчиком достаточные для проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности. Копии документов, заверенные должным образом, представлены в Приложении отчета.

2.2. Точное описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Идентификация объекта недвижимости заключается в установлении соответствия между объектом недвижимости и записями в правоустанавливающих документах. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки составлено по информации заказчика, на основании документов, перечисленных в разделе 2.1. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

Таблица 10. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.⁴

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

⁴ Информационный источник – МОК-Информ (www.ValNet.ru).

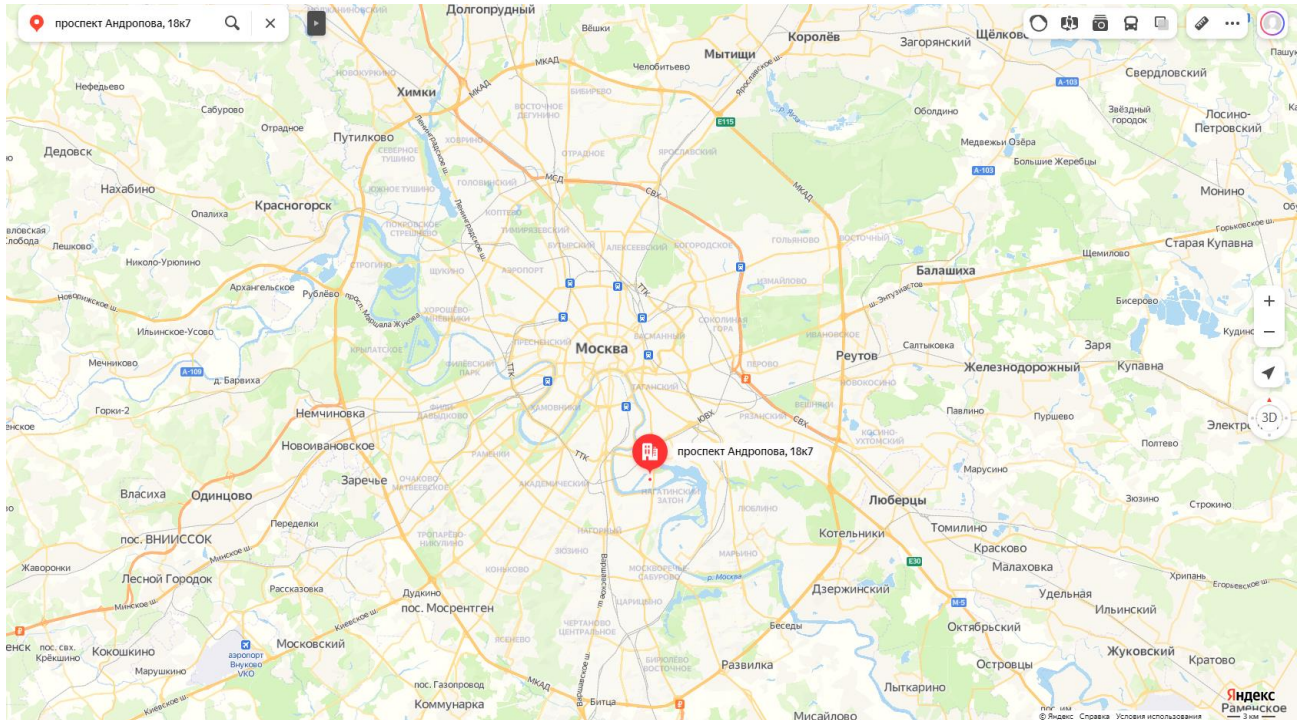
Анализ среды местоположения объекта оценки.

Рис.1 Местоположение объекта оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 11. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект недвижимости	Право собственности
Имущественные права на земельный участок	Сведения отсутствуют
Правообладатель объекта оценки	Субъектом права собственности является: Общество с ограниченной ответственностью «Пакспремиум» ИНН 7708778802 ОГРН 1127747272674 от 21.12.2012г. Адрес: 115432, г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7
Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Не выявлены
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены.

**Анализ среды местоположения объекта оценки.
Характеристика местоположения объекта оценки.**

Таблица 12.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес объекта оценки	115432, г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7
Расстояние до крупных автомагистралей города	В пределах 1000 м.
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (централизованные)
Наличие улучшений	Помещение в составе 11 этажного здания
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Транспортная доступность	Хорошая. Подъездные дороги асфальтированные.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты общественного транспорта, автомобильные дороги
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Преобладающая застройка района	Административно-торговые здания, жилая застройка многоквартирными домами
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория благоустроена, асфальтированные подъездные дороги, наружное освещение
Историческая и культурная значимость	Отсутствует

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Таблица 13.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Встроенное помещение в составе 11 этажного здания
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Адрес местоположение	115432, г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7
Кадастровый номер помещения	77:05:0002007:3803
Этаж расположения помещения	4
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2009
Кадастровая стоимость, руб.	217042924,83
Использование	Нежилое / свободного / административно-офисного назначения
Физический износ и техническое состояние	Физическое состояние объекта удовлетворительное, требующий ремонта объект, без отделки
Устаревания	Не выявлены.
Строительный объем, куб.м.	Нет сведений
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	2036,3

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Таблица 14. Конструктивные элементы объекта оценки (на основании визуального осмотра и информации заказчика)

№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства
							Оконные	Дверные		
1	Нежилое помещения	Монолитный ж/бетон	Ячеистобетонные блоки / монолитные железобетонные	железобетонные	Рулонная плоская совмещенная, покрытие из плитки	Керамогранитная плитка, керамическая плитка	Зав. изготовления	Зав. изготовления	Отсутствует / требуется проведение ремонта и отделки помещения	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

Таблица 15. Дополнительная существенная информация.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Текущее использование объекта оценки	По функциональному назначению, не эксплуатируется по назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость	Не выявлены

Глава 3. Анализ наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль:

Юридическая допустимость: Проверка этого критерия каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования. Необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре на приобретение объектов недвижимости.

Физическая осуществимость: Критериями этой категории являются размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий. Конечная полезность ЗУ зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. Форма участка влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку ЗУ неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками ровными сторонами. Наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоение. Топографические или почвенные характеристики ЗУ отражаются на функциональной полезности площадки.

Финансовая обеспеченность: Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении. И наоборот, если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность ЗУ, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность: Данная категория – это наибольшая стоимость ЗУ как такового, независимо от того, является он свободным или застроенным. Максимальная продуктивность определяется путем соотношения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования.

Согласно ст. 13 ФСО-7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Таблица 16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект оценки	Объект недвижимости, входящие в состав объекта оценки
Существующее использование	используется по назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	используется по назначению
Экономическая возможность	Требуются затраты на ремонт при реконструкции или изменении назначения

Эффективность	Изменение назначения допускается
Мнение субъектов рынка ⁵	По функциональному назначению
Наилучшее использование	По функциональному назначению (нежилое/ свободного/административного)

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное с учетом существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта оценки, а также сложившуюся ситуацию на вторичном рынке недвижимости, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки станет использование по функциональному назначению. Данное определение наиболее эффективного использования объектов оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт.

⁵ Считается, что мнение рынка совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

Глава 4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

4.1. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Обзор политической обстановки

Президентские выборы в России 2018 года открывают новый внешнеполитический цикл. В контексте выборов следует ожидать пересмотра подходов к основным направлениям внешней политики (при сохранении преемственности) с последующими изменениями в концептуальных внешнеполитических документах. Выборы в России так или иначе совпадают с политическими циклами в КНР, США, ряде стран ЕС и ближнего зарубежья. В международных отношениях будет нарастать эффект «оголенных проводов» или «сухого леса». Возможны кризисные сценарии в результате намеренных или ненамеренных действий отдельных стран, слабой межгосударственной координации в решении международных проблем. Ключевой задачей для России остается создание благоприятных возможностей для внутреннего развития.

Вполне возможно, 2020-й год, а следом и 2023-й станет моментом заключения нового экономического договора России и Китая, что повлечет за собою создание первых промышленных центров на Дальнем Востоке. Такие производства скорее всего не будут связаны с нефтяной отраслью, и эту прерогативу Россия оставит за собой. Сильной позицией Китая является производство электроники, и возможно российские территории станут пространством для расширения этих возможностей. При этом, вполне возможно, китайцы на долгое время станут главной рабочей силой, а граждане России получают возможность работать на этих предприятиях в качестве офисных работников и управляющих, обеспечивающих взаимодействие этих предприятий с государственными структурами.

Ввиду этого, среди граждан нового союза может наметиться расслоение, и российское государство будет стремиться поддерживать своих исконных жителей, а Китай – стимулировать своих граждан занять лидирующее положение. Эти внутренние противоречия могут разрешиться только в случае грамотного выстраивания политических отношений. Внешняя угроза со стороны Америки будет веским предлогом решить большинство недопониманий, и поэтому союз России и Китая может реализоваться вполне гармонично.

Объединение этих двух государств сделает их неоспоримым лидером на Востоке, и в случае создания глобального объединения восточных стран инициатива в управлении будет отдана этим двум державам. Однако нефтяные державы могут не согласиться с таким господством, для которых Россия является основным конкурентом, так как экономика страны в значительной степени построена на экспорте нефти. Вследствие этого, нефтяные государства могут обособиться от Восточного союза, стремясь сохранить свою экономическую независимость, и будут поддерживать этот союз только в военных вопросах.

С другой стороны, вследствие активного расширения возможностей России и укрепления ее позиций на Востоке, нефтяные страны не смогут полностью изолироваться от нее. Скорее всего, Китай станет той третьей силой, которая будет балансировать отношения между Россией и восточными нефтедобывающими странами, и такой тройственный союз окажется весьма сбалансированным. В то же время, являясь посредником в дипломатических отношениях между Россией и нефтяными государствами, Китай может обрести наибольшую власть, и очень быстро сможет занять ключевую позицию в решении большинства вопросов. Скорее всего, российские политики постараются предотвратить такой дисбаланс, и ради этого вступят в активные переговоры с нефтяными государствами с целью создать единое экономическое объединение. В случае успешной реализации этой кампании будет создан глобальный нефтяной союз, который станет бесспорным монополистом в этой области и будет диктовать курс развития всей мировой экономики.

Безусловно, такой путь будет осуществляться в течение нескольких десятилетий, но первые шаги могут быть сделаны уже в 2022-м году. Кроме политических и экономических предпосылок для создания такого объединения, в этом году могут сложиться благоприятные энергетические условия, поддерживающие чуткость людей к своим внутренним потребностям, что позволит обеим сторонам учесть многие тонкие вопросы, создав наиболее гармоничный дипломатический союз.

На законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. Рисков и последствий, связанных с нестабильностью ситуации, влияющих на стоимость недвижимости в Российской Федерации не возникло.

Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов рынка недвижимости, на дату оценки минимальны.

Обзор общеэкономической обстановки

Российская Федерация

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе **ВВП вырос на +0,2% м/м SA**. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до **-3,2% г/г** после **-4,2% г/г** в декабре 2022 г. (по итогам 2022г. снижение на **-2,1%**).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить **строительство**. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на **+0,2% м/м SA**. В годовом выражении спад замедлился до **-2,4% г/г** после **-4,3% г/г** в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост **обрабатывающих производств** в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил **+0,8% м/м SA** к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до **-2,3% г/г** после **-5,7% г/г** месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил **+8,1% м/м SA** к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: **-2,6% г/г** после **-15,4% г/г** месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности **-0,4% м/м SA** к декабрю прошлого года. В годовом выражении **-3,1% г/г** после **-2,6% г/г** месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (**+14,2% г/г**).

Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: **+9,9% г/г** в январе после **+6,9% г/г** и **+5,1% г/г** в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на **+5,2% г/г**). В месячном выражении в январе объём строительных работ вырос на **+0,3% м/м SA** после роста на **+2,0% м/м SA** в декабре.

В **сельском хозяйстве** в январе 2023 г. рост составил **+2,7% г/г** после **+6,1% г/г** в декабре. По итогам 2022 г. рост составил **+10,2% г/г**.

В животноводстве производство **мяса** в январе выросло на **+5,3% г/г** (в декабре 2022 г. – снижение на **-0,6% г/г**), **молока** – на **+4,2% г/г** (в декабре 2022 г. – рост **+6,0% г/г**), **яиц** – на **+4,0% г/г** (в декабре **+8,3%**).

В январе 2023 г. **грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться**: рост ускорился до **+3,4% м/м SA** после **+0,2% м/м SA** в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до **-2,2% г/г** (**-4,5% г/г** в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного

транспорта грузооборот вырос на **+2,1% г/г** преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил **-3,7% г/г** после **-7,2% г/г** в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до **-6,6% г/г** после **-10,5% г/г** месяцем ранее.

Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. **Платные услуги населению** в январе выросли на **+2,3% г/г** после **+2,5% г/г** в декабре. **Оборот общественного питания** в январе продемонстрировал ускоренный рост **+13,0% г/г** после **+7,4% г/г** месяцем ранее.

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил **11,8% г/г**, (по итогам 2022 г. – 11,9%).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил **-2,7% г/г**. В декабре цены снизились на **-0,9% г/г** после роста на **+0,6% г/г** в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил **+11,3% г/г**.

В целом по **промышленности** в январе 2023 г. цены снизились на **-4,6%** (в декабре снижение на **-3,3% г/г**, по итогам года цены выросли на **+11,4%**). Ситуация на **рынке труда** остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – **3,6%** от рабочей силы (**3,7%** в декабре 2022 г.). **Реальные располагаемые денежные доходы** населения за 4 квартал 2022 г. выросли на **+0,9% г/г** по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после **-3,1% г/г** в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на **-1,0% г/г**).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на **+12,6% г/г**, в **реальном выражении** – рост на **+0,6% г/г** после **+0,3% г/г** месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале **+12,6% г/г**, в реальном выражение – снижение на **-1,0% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IVкв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв.22	IIкв.22	Iкв.22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-6,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лакокрасочные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,6	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % п/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,6	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % п/г)	-13,8	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Российская промышленность в начале 2023 года сохранила тренд на восстановление и показала рост в отдельных отраслях.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на **+0,2% м/м SA**. В годовом выражении спад замедлился до **-2,4% г/г** после **-4,3% г/г** в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил **+0,8% м/м SA** к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до **-2,3% г/г** после **-5,7% г/г** месяцем ранее.

Кардинально изменилась динамика в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил **+8,1% м/м SA** к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: **-2,6% г/г** после **-15,4% г/г** месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства **компьютеров, электроники и оптики** (**+5,5% г/г** после **-8,2% г/г**), а также **электрического оборудования** (**+0,7% г/г** после **-5,8% г/г**). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство **прочих транспортных средств и оборудования**

В январе были зафиксирован рост в **пищевой промышленности** (**+3,9% г/г**), благодаря росту производства **пищевых продуктов и напитков** (**+4,4% г/г** и **+7,1% г/г** соответственно). Сокращение выпуска наблюдалось только в производстве табачных изделий (**-16,6% г/г**).

Производство кокса и нефтепродуктов в январе демонстрировало околонулевую динамику как в годовом выражении (**+0,0% г/г**), так и в месячном с учётом фактора сезонности (**-0,1% м/м SA**).

Экспортно ориентированные отрасли показали неравномерную динамику. Так, сдерживающее влияние на темпы роста промышленного производства в январе продолжает оказывать **деревообрабатывающий комплекс** (**-12,7% г/г** после **-12,2% г/г** месяцем ранее).

В то же время показатели **металлургического комплекса** в январе сохранились на уровне декабря 2022 г. (**-2,0% г/г**), в том числе за счёт роста **производства готовых металлических изделий** (**+3,6% г/г**). С учётом 22 февраля 2023 г. 2 фактора сезонности динамика металлургического комплекса показывает рост **+1,6% м/м SA**.

В **химическом комплексе** в январе ситуация улучшилась – рост к предыдущему месяцу с учётом сезонности **+2,0% м/м SA**, в годовом – заметное сокращение падения до **-4,6% г/г** после **-8,9% г/г** месяцем ранее, в первую очередь, за счёт улучшения динамики в **фармацевтической промышленности** (**-5,0% г/г** после **-30,7% г/г**).

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности **-0,4 м/м SA** к декабрю прошлого года. В годовом выражение **-3,1% г/г** после **-2,6% г/г**

месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0	
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-9,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,0	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-49,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,6	0,6	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Резюме.

В феврале 2023 года на потребительском рынке рост цен в месячном выражении замедлился до 0,46% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 10,99% г/г.

Темпы продовольственной инфляции снизились (0,79% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (6,69% м/м) и снижения цен на остальные продукты питания (-0,03% м/м). В секторе непродовольственных товаров зафиксирована дефляция (снижение цен на -0,08% м/м). В секторе услуг рост цен замедлился до 0,72% м/м.

На неделе с 28 февраля по 6 марта 2023 г. цены не изменились (0,00%). В годовом выражении рост цен замедлился до 9,43% г/г. На отчетной неделе продолжились снижаться цены на продовольственные товары (-0,13%) за счет продолжающегося удешевления плодоовощной продукции, на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,05%).

В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,06% на фоне удорожания легковых автомобилей отечественной марки. В секторе услуг¹ рост цен также возобновился после дефляции на прошлой неделе (0,10%) на фоне удорожания санаторно-оздоровительных услуг и замедления снижения цен

Потребительская инфляция в феврале

Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2023 г. составила 0,46% м/м (январь 2023 г.: 0,84% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,19% м/м SA2 (0,41% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 10,99% г/г (в январе: 11,77% г/г).

В сегменте **продовольственных товаров** рост цен замедлился до 0,79% м/м после 1,32% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,24% м/м SA (0,51% м/м SA месяцем ранее). На **плодоовощную продукцию** рост цен замедлился (6,69% м/м после 11,38% м/м в январе). **На остальные продукты питания** цены снизились (-0,03% м/м) после незначительного роста цен в январе (0,06% м/м). Ускорилось снижение цен на мясопродукты, возобновилось снижение цен на масложировую продукцию, муку, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, сахар. Вместе с тем продолжили расти цены на хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочную продукцию, возобновился рост цен на яйца.

В сегменте **непродовольственных товаров** в феврале 2023 г. зафиксирована дефляция (-0,08% м/м после 0,21% м/м в январе, с исключением сезонного фактора цены снизились на -0,13% м/м SA после 0,14% м/м SA месяцем ранее). На **непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции** цены снизились (-0,11% м/м после роста на 0,21% м/м в январе). Возобновилось снижение цен на телерадиотовары, средства связи, моющие и чистящие средства, ускорилось удешевление электротоваров и других бытовых приборов, строительных материалов. На легковые автомобили рост цен замедлился за счет снижения темпов роста цен на подержанные автомобили иностранной марки.

В секторе **услуг** в феврале 2023 г. рост цен замедлился до 0,72% м/м после 1,01% м/м в январе. С исключением сезонного фактора – рост на 0,53% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на бытовые услуги, медицинские, услуги организаций культуры, санаториев, подешевели услуги страхования. Вместе с тем выросли цены на услуги зарубежного туризма, услуги гостиниц и экскурсионные услуги. На услуги пассажирского транспорта цены выросли за счет удорожания авиабилетов, при этом на железнодорожном транспорте цены снизились.

Потребительская инфляция с 28 февраля по 6 марта.

За неделю с 28 февраля по 6 марта цены не изменились (0,00%).

В сегменте **продовольственных товаров** цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% недель ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после - ,80% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции недель ранее (0,05% после -0,09%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, вместе с тем возобновился рост цен на масла и жиры, муку, дорожают молоко и молочная продукция, сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

В сегменте **непродовольственных товаров** на отчетной неделе рост цен возобновился (0,06% после 0,00% на предыдущей неделе). Легковые автомобили подорожали на 0,46% за счет удорожания отечественных автомобилей. При этом ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,72% после снижения на -0,69% недель ранее), строительные материалы (-0,38% после -0,21%), подешевели обувь, одежда и белье.

В сегменте **регулируемых, туристических и бытовых услуг** на отчетной неделе цены выросли на 0,10% после снижения на -0,09% недель ранее. Возобновился рост цен на туристические услуги (0,18% после снижения на -1,36%) при замедлении удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и росте цен на услуги санаториев. Также несколько ускорился рост цен на бытовые услуги (0,13% после 0,11% недель ранее), за счет роста цен парикмахерских услуг в женском зале и удорожания мойки автомобилей.

В феврале **индекс продовольственных цен ФАО** снизился на -0,6% м/м и на -8,1% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров. Наибольшее

давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,2% м/м), молочная продукция (-2,7% м/м). Незначительно подешевели зерновые (-0,1% м/м) и мясо (-0,1% м/м). С другой стороны, отмечается удорожание сахара (на 6,9%).

На неделе с 28 февраля по 6 марта на мировых рынках продовольствия стоимость увеличилась на 1,2% (-2,3% недель ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г.

На рассматриваемой неделе подешевели **пшеница** в Чикаго (-1,3%) **сахар-сырец** (-5,4%) и **свинина** (-2,0%). После снижения на прошлой неделе, выросла стоимость **кукурузы** (на 1,4%), **белого сахара** (3,3%), **соевых бобов** (3,3%), а также **пальмового** (10,5%) и **соевого** (1,1%) масел. Продолжили расти цены на **говядину** (1,2%). Стабилизировались котировки на **канадский рапс** и **пшеницу во Франции**.

На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,4% (-2,2% недель ранее) за счет снижения стоимости **азотных удобрений** (-1,2%). Стоимость **смешанных удобрений** стабилизировалась. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,0% г/г.

На мировом рынке черных металлов котировки варьировались от 1,2% до 8,6% (от -2,9% до +1,4% недель ранее). После снижения на прошлой неделе выросли цены на **железную руду** (2,8%) и **металлический прокат** (1,2%). Цены на лом **черных металлов** (8,6%) и **арматуру** (7,4%) увеличились в цене на отчетной неделе. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены немного скорректировались вниз на -0,2% (-4,8% недель ранее) за счет снижения стоимости **никеля** (-1,1%). Котировки на **алюминий** увеличились (+0,8%). Цены на **медь** стабилизировались. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ФЕВРАЛЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	фев.23	январ.23	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,99	11,77	11,94	11,98	12,63	13,68	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,46	0,84	0,78	0,37	0,18	0,05	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,19	0,41	0,49	0,20	0,12	0,28	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,33	10,16	10,29	11,12	12,08	14,20	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	0,79	1,32	0,60	0,40	0,28	-0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,24	0,51	-0,03	0,01	-0,02	0,10	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,22	12,19	12,70	13,36	14,10	14,94	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	-0,08	0,21	0,05	0,06	0,04	0,15	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,13	0,14	0,03	-0,05	-0,11	0,07	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,01	13,47	13,19	11,22	11,27	11,01	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	0,72	1,01	2,04	0,76	0,24	0,51	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,53	0,64	1,89	0,80	0,63	0,83	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,69	13,72	14,31	15,06	16,16	17,11	8,89	4,21
в % к предыдущему месяцу	0,13	0,30	-0,03	0,18	0,03	0,30	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,12	0,21	0,08	0,09	0,07	0,24	-	-

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 28 ФЕВРАЛЯ ПО 6 МАРТА (РОССТАТ)

	2023 год на 6 мар				2022 год на 4 мар	
	г/г	с начала месяца	28 фев - 6 мар	21 - 27 фев	с начала месяца	март (м/м)
Индекс потребительских цен	9,43	0,00	0,00	-0,02	1,26	7,61
Продовольственные товары	8,15	-0,11	-0,13	-0,10	0,47	6,73
- без плодоовощной продукции	9,01	0,04	0,05	-0,09	0,30	5,59
- плодоовощная продукция	-0,94	-1,73	-2,02	-0,80	1,62	14,22
Непродовольственные товары	9,01	0,05	0,06	0,00	2,48	11,25
- без бензина	10,28	0,06	0,07	0,00	2,82	12,83
- бензин автомобильный	-0,17	-0,01	-0,01	-0,02	0,02	-0,15
Услуги	-	0,09	0,10	-0,09	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Баранина	9,73	0,36	0,42	0,20	0,13	2,65
Говядина	11,86	0,02	0,02	0,01	0,55	7,01
Свинина	-1,68	-0,37	-0,43	-0,04	0,13	4,48
Куры	-3,67	-0,55	-0,64	-0,51	-0,03	3,46
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Мука	2,74	0,54	0,63	-0,45	0,17	7,98
Рис	17,78	0,29	0,34	-0,08	0,62	12,94
Хлеб	9,44	0,03	0,03	0,02	0,25	4,28
Пшено	-0,75	-0,09	-0,11	-0,28	0,26	7,23
Крупа гречневая	-20,09	-1,18	-1,38	-0,99	0,26	10,18
Прочие продовольственные товары						
Чай	16,50	0,93	1,08	-0,20	0,39	11,24
Яйца	-1,41	0,79	0,92	0,69	0,23	4,90
Сахар	-0,54	0,40	0,47	0,13	1,87	44,04
Рыба	9,31	0,17	0,20	-0,03	0,11	3,40
Масло сливочное	8,82	0,15	0,17	-0,02	0,26	5,19
Масло подсолнечное	2,93	0,14	0,16	-0,15	0,41	7,23
Вермишель	7,00	0,06	0,07	-0,56	0,51	7,25
Соль	19,49	0,02	0,02	-0,19	0,88	14,19
Молоко	9,32	0,01	0,01	0,10	0,36	4,52
Детское питание						
Смеси сухие молочные	15,31	0,65	0,76	0,12	0,62	6,62
Консервы овощные	15,08	0,47	0,55	0,02	1,36	7,92
Консервы фруктово-ягодные	13,78	0,26	0,30	-0,08	0,55	6,80
Консервы мясные	14,79	0,08	0,09	0,54	0,18	5,19
Плодоовощная продукция						
Томаты	6,75	4,92	5,76	2,42	4,31	27,42
Лук	60,04	0,81	0,95	3,43	0,72	50,08
Яблоки	2,40	0,37	0,43	0,46	0,88	14,17
Морковь	-14,43	0,21	0,24	1,16	1,46	29,48
Капуста	-63,62	-0,53	-0,62	-0,35	1,69	39,84
Картофель	-29,27	-1,77	-2,06	-0,44	0,31	12,44
Огурцы	14,53	-12,32	-14,22	-7,57	-0,52	-17,43
Отдельные непродовольственные товары						
Автомобиль отечественный	21,90	0,63	0,74	0,01	9,43	25,50
Медикаменты	9,11	0,25	0,29	0,10	2,67	10,31
Бензин	-0,17	-0,01	-0,01	-0,02	0,02	-0,15
Автомобиль иностранный	27,59	-0,01	-0,01	-0,01	8,42	29,24
Строительные материалы	-0,74	-0,32	-0,38	-0,21	1,03	9,95
Отдельные услуги						
Туристические	-	0,15	0,18	-1,36	-	2,75
Бытовые	-	0,11	0,13	0,11	-	3,23
Регулируемые	11,68	0,07	0,07	0,01	0,00	0,12

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 28 ФЕВРАЛЯ ПО 6 МАРТА

	2023 г.									2021
	с начала марта	06.03.2023	28.02.2023	28 фев-06 мар	21-27 фев	март (с нач. года)	март (д/з)	март (н/н)	февраль (н/н)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	+1,3	256	259	+1,3	-5,4	+12,1	+37,4	+6,8	1,2	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	0,5	291	290	0,5	-3,7	+11,9	+30,1	+6,0	+1,5	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,4	251	248	1,4	-5,5	+5,9	+14,5	+4,9	0,0	19,3
Белый сахар (Мексиканская биржа фьючерс), долл/т	3,3	581	562	3,3	0,4	4,8	8,4	2,7	3,0	14,7
Сахар-сырец (Мексиканская биржа фьючерс), долл/т	+5,4	460	487	+5,4	3,6	4,2	8,4	+3,2	7,4	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	3,3	562	543	3,3	-2,3	0,3	+9,8	+0,8	1,0	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,1	1332	1317	1,1	-4,6	+5,7	+19,9	+0,1	-2,6	20,9
Канадский рапс (Мексиканская биржа фьючерс), долл/т	0,2	622	621	0,2	0,1	+1,8	+29,8	0,8	+0,7	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CF Малайзия/Индонезия), долл/т	10,5	1050	950	10,5	-3,8	1,9	+43,5	5,8	+3,4	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,2	4236	4184	1,2	1,2	4,6	22,2	1,7	2,9	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	+2,0	1840	1878	+2,0	+4,9	+4,8	+18,3	4,2	1,9	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
ми	*	*	*	*	*	*	*	*	+0,6	*
ст	*	*	*	*	*	*	*	*	+8,1	11,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	0,5	540	538	0,5	0,0	+12,9	+43,1	+5,9	+7,9	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	+1,2	319	323	+1,2	+4,3	+33,4	+62,9	+4,7	+17,9	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дания), долл/т	2,8	132	128	2,8	-2,9	6,1	9,4	1,6	8,4	+21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т	8,6	468	431	8,6	1,4	21,1	+15,4	3,5	6,7	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл/т	7,4	759	707	7,4	0,0	14,1	+4,7	2,8	2,8	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	1,2	647	639	1,2	-0,5	13,2	+19,7	3,6	7,9	+17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	0,8	2392	2373	0,8	+4,2	0,6	+23,9	+3,0	3,7	9,5
Медь (фьючерс LME), долл/т	+0,1	8950	8961	+0,1	+4,3	6,9	+9,7	+0,9	7,4	+5,1
Никель (фьючерс LME), долл/т	+1,1	24513	24794	+1,1	-5,9	+18,4	13,9	+5,5	+2,5	41,8

<https://www.economy.gov.ru/stat/week/>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющими деятельность в этой местности.
2. Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.
3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходит из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.
4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.
- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.
- По цене.
- По качеству (классу) недвижимости.
- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.
- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Объект оценки относится к коммерческой нежилой недвижимости г. Москва, с функциональным назначением – нежилое, свободного / административного / офисного назначения.

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

Для проведения анализа рынка предложений коммерческой нежилой недвижимости использовались данные по предложениям к продаже нежилых помещений коммерческого назначения, расположенные в районе месторасположения объекта оценки.

Таблица 17. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Стоимость руб./кв.м.
1	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.1	1764,1	419 855 800р.	www.avito.ru	238 000р.
2	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.5	710,7	168 435 900р.	www.avito.ru	237 000р.
3	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 10	1270	253 202 500р.	www.avito.ru	199 372р.
4	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.7	1912	707 999 999р.	www.avito.ru	370 293р.

	го назначения					
5	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 10	769	153 642 895р.	www.avito.ru	199 796р.
6	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 10	857	239 307 823р.	www.avito.ru	279 239р.
7	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 10	620,8	150 002 138р.	www.avito.ru	241 627р.
8	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.1	776,06	135 000 000р.	www.avito.ru	173 956р.
9	Помещение административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.7	571	110 000 000р.	www.avito.ru	192 644р.
<u>Средняя стоимость предложения, руб./кв.м.</u>						236 881р.

На рынке продажи коммерческих нежилых помещений, средняя удельная стоимость помещений составляет 236 881 руб./кв. м. Диапазон значений стоимости предложений составляет от 173 956 руб./кв.м. до 370 293 руб./кв.м.

Для проведения анализа рынка сдачи в аренду коммерческой нежилой недвижимости использовались данные по предложениям к сдаче в аренду нежилых помещений коммерческого назначения, расположенные в районе месторасположения объекта оценки.

Таблица 18. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Стоимость руб./кв.м./мес яц
1	Аренда помещения административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.1	1372	3 200 876р.	www.avito.ru	2 333р.
2	Аренда помещения административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.7	1912,2	4 063 425р.	www.avito.ru	2 125р.
3	Аренда помещения административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 10	2663	4 947 854р.	www.avito.ru	1 858р.
4	Аренда помещения административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.5	8504,9	21 262 250р.	www.avito.ru	2 500р.
5	Аренда помещения административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.7	680	1 303 333р.	www.avito.ru	1 917р.
6	Аренда помещения административного /офисного/свободно го назначения	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к.5	800	1 604 000р.	www.avito.ru	2 005р.
<u>Средняя стоимость предложения, руб./кв.м.</u>						2 123р.

На рынке аренды коммерческих нежилых помещений, средняя удельная величина арендной ставки составляет 2 123 руб./кв. м. Диапазон значений арендной ставки составляет от 1 858 руб./кв.м. до 2 500 руб./кв.м.

4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

Динамика сделок на рынке позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на объект недвижимости:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на объект недвижимости;
- количество предложений на рынке в данном сегменте.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

Элементы сравнения и величины корректировочных коэффициентов для офисно-торговой недвижимости

Источник информации:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2020.)

Факторами, влияющими на цену объектов недвижимости, являются:

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость. Диапазон значений данного фактора на рынке объектов недвижимости может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости выкупа предлагаемого объекта недвижимости у арендодателя.

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его диапазон значений определяется для каждого индивидуально.

Уторговывание (скидка на торг)

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.)

Таблица 19. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%

Таблица 20. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%

Дата продажи (предложения)

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной

ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают). Во многих случаях, если от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше трех месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации. Диапазон значений для данного фактора составил 0, т.к. на период исследования изменений цен на рынке не происходило.

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

Диапазон значений данного фактора на рынке объектов недвижимости может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости затрат на устранение (освобождение от) обременения предлагаемого объекта.

Местоположение.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 21.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 22.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,9
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Общая площадь (фактор масштаба).

Приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Данное правило актуально для существенных различий в площадях объектов сравнения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 23. Торгово-офисные объекты

Цена									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00
Арендная ставка									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Физическое состояние объекта.

Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Таблица 24.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	Неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,72
	удовлетворительное	0,82	1	1,41
	Неудовлетв	0,58	0,71	1

	орительное			
--	-------------------	--	--	--

Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Таблица 25.

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	Неудовлетв орительное
объект оценки	хорошее	1	1,20	1,67
	удовлетворительное	0,83	1	1,39
	Неудовлетв орительное	0,60	0,72	1

Процент недогрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков о соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недогрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки от потенциального валового дохода

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020).

Таблица 26.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,5%	7,2%	17,7%

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2018).

Таблица 27.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%

Величина значений ставки капитализации

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость. В рамках настоящего отчета в качестве ставки капитализации используется значение текущей доходности (текущая отдача).

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020).

Таблица 28.

Текущая доходность недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,6%	9,4%	15,8%

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

Таблица 29. Анализ рынка объектов оценки позволяет сделать следующие выводы:

Состояние рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения	развит
Диапазон скидок на торг для торгово-офисной недвижимости	От 6,2% до 14,5%
Диапазон стоимости предложения продажи торгово-офисной недвижимости	от 173 956 руб./кв.м. до 370 293 руб./кв.м.
Диапазон стоимости предложения арендной ставки торгово-офисной недвижимости	от 1 858 руб./кв.м. до 2 500 руб./кв.м.
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	местоположение объекта вид права за здание / помещение обременения условия продажи дата оценки / продажи / предложения к продаже назначение / использование тип здания / помещения расположение в пределах города наличие отдельного входа наличие коммуникаций состояние отделки дополнительные компоненты Площадь, фактор масштаба

Глава 5. Подходы, используемые при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Описание подходов и методов для оценки. Обоснование выбора подходов и методов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.). Главный признак Затратного подхода – поэлементная оценка объекта. Основным методом затратного подхода калькуляция затрат. Оцениваемый объект, как правило, расчленяется на составные элементы, которые оцениваются путем анализа затрат на материалы и работы по созданию этих элементов. Затем стоимости элементов определенным образом складываются, учитывая их «весомость».

Этапы оценки в Затратном подходе:

- анализ структуры объекта и выделение его составных частей;
- выбор подходящего метода оценки нового объекта («полной восстановительной стоимости» или «полной стоимости замещения»);
- оценка реальной степени износа Объекта оценки;
- расчет стоимости Объекта оценки.

Принципы и основное содержание. Описание подходов и методов для оценки объектов недвижимости.

Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке недвижимости.

Он является практическим воплощением одной из теорий ценообразования – теории трудовой стоимости, согласно которой стоимость товара определяется количеством и качеством труда и материальных ресурсов, потраченных на его создание. С этой точки зрения Затратный подход к оценке стоимости недвижимости моделирует рынок продавца. Затратный подход обладает теми же достоинствами и недостатками, которые характерны для теории трудовой стоимости.

К достоинствам Затратного подхода необходимо отнести демонстрацию реальных затрат, необходимых для создания объекта недвижимости, - ничто так не убеждает человека в стоимости товара, как сумма денег, необходимая для приобретения материалов и найма рабочей силы для строительства объекта недвижимости. Большой популярностью этот подход пользуется в процессе судебных разбирательств, причиной которых являются сделки с объектами недвижимости. Связано это с тем, что состав всех элементов недвижимости можно отыскать в строительных справочниках, а цены на них можно найти в каталогах и прейскурантах строительных фирм. Но, как и теория трудовой стоимости, затратный подход часто не может объяснить проблему разной стоимости объектов недвижимости, имеющих одинаковый состав материалов. Частично эта проблема решается за счет разной стоимости участков земли у одинаковых по структуре объектов недвижимости, но лишь частично, так как система ценообразования затратного подхода не может учесть в полной мере соотношение сил спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости.

Учитывая эти и другие особенности Затратного подхода, теория оценки отводит ему вполне определенное место в системе оценочной практики. Как правило, затраты на создание объекта недвижимости и его рыночная стоимость ближе всего друг к другу для новых объектов

недвижимости (недавно построенных), имеющих незначительно накопленный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного (незастроенного). По этой причине Затратный подход наиболее применим для оценки недавно построенных объектов, строительство которых основывалось на обстоятельном экономическом анализе наилучшего использования застраиваемой территории и которые имеют незначительный накопленный износ (под ним в дальнейшем будем понимать совокупность физического износа, функционального и внешнего устареваний).

Затратный подход используется в первую очередь при оценке уникальных объектов (например, памятников культурного наследия) или объектов специального назначения (например, водонапорных башен, котельных), которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке недвижимости. Затратный подход применяется при оценке объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения, когда требуется рассчитать стоимость конструктивных элементов, подверженных риску наступления страхового случая или являющихся соответствующей налогооблагаемой базой.

Затратный подход играет важную роль при анализе наиболее эффективного использования объектов недвижимости, в том числе подлежащих капитальному ремонту или реконструкции. Он позволяет установить, будут ли затраты на капитальный ремонт или реконструкцию улучшений компенсированы увеличением дохода от эксплуатации или выручки от продажи объекта недвижимости. Применение данного подхода позволяет избежать риска избыточного инвестирования в объект оценки. Кроме того, рассчитанные затраты на капитальный ремонт или реконструкцию улучшений служат своеобразным оценочным ориентиром значений отдельных составляющих накопленного износа.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно можно рассчитать стоимости земельного участка и улучшений, а также величину накопленного ими износа. Если объект находится в плохом техническом состоянии или улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного, то оценка накопленного износа представляет собой довольно сложную задачу. Правомерность использования Затратного подхода, исходя из мировой практики, ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости существенно превышает 60%. Связано это с тем, что при таком износе затраты на его устранение, как правило, сопоставимы или даже превышают затраты на новое строительство. В этом случае, если результат, полученный затратным подходом, не подтверждается результатами, полученными с использованием Сравнительного и Доходного подходов, к нему необходимо относиться с осторожностью.

Результат оценки стоимости объекта недвижимости, полученный на основании Затратного подхода с учетом физического износа, но без учета функционального и внешнего устаревания, может использоваться в качестве верхней оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» дается следующее общее определение Затратного подхода: Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Главным, методообразующим принципом Затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

В соответствии с этим принципом Затратный подход можно определить следующим образом: Затратный подход – совокупность методов оценки недвижимости, при которых ее стоимость устанавливается путем расчета затрат на приобретение аналогичного участка земли и создания на нем объекта недвижимости с аналогичной полезностью с учетом износов и устареваний, характерных для оцениваемого объекта.

Объектом оценки является объект недвижимости (встроенное помещение). Необходимое условие для использования Затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта **в настоящем**. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Таким образом, конечной целью методов Сравнительного (рыночного) подхода является определение рыночной стоимости. Стоимость, определенная методами Сравнительного подхода, считается наиболее объективной или близкой к объективной.

Этапы оценки в Сравнительном подходе:

- изучение рынка и сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами;
- сравнение (сопоставление) оцениваемого объекта с каждым из аналогичных объектов и выявление отличий по дате продажи, техническим характеристикам, исполнению и т.д.;
- расчет стоимости объекта путем корректировки информации о ценах на аналогичные объекты.

На третьем этапе могут быть применены следующие расчетные процедуры (методы):

- определение стоимости дополнительных элементов путем парных сравнений (сравнение цен объектов, имеющих или не имеющих дополнительные элементы);
- определение корректирующих коэффициентов, когда сравниваемые объекты различаются по отдельным параметрам (включение повышающих или понижающих коэффициентов);
- расчет стоимости по удельным показателям (т.е. определяются удельные цены единицы одного из показателей объекта, например, мощности, площади, высоты и т.п.);
- расчет стоимости объекта с помощью корреляционных моделей.

Принципы и основное содержание.

В Федеральных стандартах оценки дается следующее определение подхода:

«Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Сравнительный подход имеет ряд других, альтернативных названий, которые встречаются в профессиональной отечественной и иностранной литературе: рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж. Вне зависимости от названий суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке. Сравнительный подход используется в том случае, если рынок Объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, сравнительный позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, встроенных помещений коммерческого назначения. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. В таких случаях метод позволяет получить диапазон стоимостей, в котором может находиться искомая стоимость. Такая информация полезна в качестве проверочной при использовании других методов оценки в качестве основных.

При использовании Сравнительного подхода огромное значение имеет информация об аналогах. Начиная с описания объекта-аналога, она должна быть наилучшим и подробнейшим образом представлена в отчете. Желательно это делать по элементам, по которым будет осуществляться сравнение его с Объектом оценки и соответствующая корректировка цены.

Как было отмечено выше, Сравнительный подход часто называют рыночным методом, подчеркивая тем самым его особенность с точки зрения используемой информации. Рыночный метод как никакой другой метод основан на прямом использовании рыночных данных о сделках. Информацию о них можно получить из разных источников. Это может быть Интернет, специализированные газеты и журналы, интервью с риелторами, покупателями и продавцами недвижимости, коллегами-оценщиками. Сегодня любая хорошая оценочная фирма имеет свою электронную базу данных. Для метода большое значение имеет география оценки. Она определяет границы, где находятся сопоставимые объекты и, возможно, их потенциальные покупатели. Рынок Объекта оценки, как правило, ограничен территорией поселения. Однако бывают случаи, когда он выходит далеко за границы территории поселения. Например, рынки таких Объектов оценки, как аэропорты, вокзалы, морские и речные суда, являются международными.

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже аналогичной недвижимости в районе местоположения Объекта оценки, поэтому Оценщик счел возможным применить Сравнительный подход к оценке, в частности, метод сравнения продаж.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе Доходного подхода лежит тезис: “разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта”.

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод капитализации дохода.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

Принципы оценки

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основной критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду. Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом. В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Данный подход включает два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Оценка методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неравными суммами.

Как правило, стоимость объектов в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки от эксплуатации объекта оценки. **Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по аренде аналогичной недвижимости в районе местоположения Объекта оценки, поэтому Оценщик счел возможным применить Доходный подход к оценке. Поскольку Объект оценки находится в работоспособном состоянии и на дату оценки может приносить стабильный доход, Оценщик использовал метод прямой капитализации.**

Глава 6. Определение рыночной стоимости объектов оценки.

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход, часто называемый прямым сравнительным анализом продаж, основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми объектами (аналоги). Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты-аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход способен давать приближенные результаты даже в условиях крайней нехватки информации, будучи же обеспечен надежной информацией в достаточном количестве, данный подход становится чрезвычайно надежным.

Важным методом данного подхода является метод внесения поправок, рассчитываемых на основе анализа так называемых парных продаж. Парной продажей называется такая совокупность двух независимых продаж различных объектов, при которой совпадают все свойства проданных объектов, кроме одного. Если при этом на заключение сделок не повлияли какие-либо искажающие картину факторы, то по величине разницы в цене сделок можно судить о влиянии на цену фактора, по которому различались сопоставляемые продажи.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Для получения наиболее объективных результатов оценки в рамках сравнительного подхода при расчете использовался метод сравнения продаж, а за единицу сравнения был принят 1 кв.м. общей площади.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объектов оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемых объектов

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано

несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Выбор элементов и единиц сравнения для нежилых помещений

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно. Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета.

Для расчета стоимости 1 м² объекта недвижимости Оценщиками использованы данные интернет-сайтов и печатных изданий:

- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.domofond.ru
- www.cian.ru.

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу нежилых помещений. Далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение.
- идентичное функциональное назначение;
- различие в сегментах площадей;
- вид права на объекты аналоги. Объект оценки на праве собственности.

Информация по объектам аналогам также получена в ходе телефонных переговоров с представителями продавца (агентства недвижимости, представители собственника и т.д.).

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение, типичное использование:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как производственные объекты. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь, техническое состояние, эксплуатационное состояние) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр. Поправки на материал стен не требовалось, поскольку для объектов, построенных в пошлые годы, цена практически не зависит от материала стен, в чем частично можно убедиться в частности из представленных ниже аналогов. Кроме того, материал стен опосредованно учтен в показателе износа, поскольку темп износа фундаментов, стен и кровли зависит от материалов, из которых они изготовлены.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, к которым подходят внутригородские асфальтированные дороги.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- **обстоятельства** совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- **изменение цен** за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.⁶

Последовательные корректировки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

⁶ «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483

1. Передаваемые права;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Рыночные условия.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

5. Местоположение;
6. Физические характеристики объекта;
7. Экономические характеристики объекта;
8. Использование объекта;
9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

Таблица 30. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
2	Наименование источника информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.1	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.5	г. Москва, просп. Андропова, д.10
5	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.
9	Назначение / использование	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное
10	Тип здания/помещения	встроенное помещение в составе здания	встроенное помещение в составе здания	встроенное помещение в составе здания	встроенное помещение в составе здания
11	Наличие центральных коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
12	Этаж расположения	4	4	18	4
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
14	Состояние объекта / уровень отделки	удовлетворительное техническое состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	хорошее техническое состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	удовлетворительное техническое состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки
15	Общая площадь, кв.м.	2 036,3	1 764,1	710,7	1 270,0
16	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	419 855 800	168 435 900	253 202 500
17	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	238 000	237 000	199 372

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	238 000	237 000	199 372
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-9,6	-9,6	-9,6
3	Дата оценки, предложения к продаже	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
6	Назначение / использование	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
8	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.1	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.5	г. Москва, просп. Андропова, д.10
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
9	Тип здания/помещения	встроенное помещение в составе здания	встроенное помещение в составе здания	встроенное помещение в составе здания	встроенное помещение в составе здания
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
10	Наличие центральных коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
11	Этаж расположения	4	4	18	4

			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		215 152	214 248	180 232
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		215 152	214 248	180 232
13	Состояние объекта / уровень отделки	удовлетворительное техническое состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	хорошее техническое состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	удовлетворительное техническое состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки
			0,85	0,85	1
	Скорректированная цена, руб.		182 879	182 111	180 232
14	Площадь, кв.м.	2 036,30	1 764	711	1 270
			1,00	0,92	0,97
15	Скорректированная цена, руб.		182 879	167 542	174 825
16	Валовая коррекция, коэф. (15/1)		0,77	0,71	0,88
17	Количество не введенных корректировок		6	6	6
18	Вес		0,333	0,333	0,333
19	Доли весов, руб. (15x18)		60 899,00	55 791,00	58 217,00
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб.	174 907			
	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб.	356 163 000			

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

Пояснение корректировок для объектов аналогов:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Оценщик посчитал необходимым внести корректировки:

1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (скидка на торг).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Таблица 32. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%

В рамках настоящего отчета величина корректировки на торг принято среднее значение в рамках расширенного интервала в размере -9,6%.

2. Корректировка на состояние объекта

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Таблица 33.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 34. Расчет корректировки на состояние объекта.

Наименование Объекта	Состояние	Коэффициент корректировки
Объект оценки	Требуется косметического ремонта	-
Аналог №1	Среднее состояние	0,85
Аналог №2	Среднее состояние	0,85
Аналог №3	Требуется косметического ремонта	1,0

3. Корректировка на местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 35.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 36.

Отношение цен торгово-офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,57	0,81

Таблица 37. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен по районам города по отношению к самому дороговому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы крупных автомагистралей города	0,74	-
Аналог №1	Районы крупных автомагистралей города	0,74	1,0
Аналог №2	Районы крупных автомагистралей города	0,74	1,0
Аналог №3	Районы крупных автомагистралей города	0,74	1,0

4. Корректировка на этаж расположения

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Таблица 38.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 39. Расчет корректировки на состояние объекта.

Наименование Объекта	Этаж расположения	Коэффициент корректировки
Объект оценки	4	-
Аналог №1	4	1,00
Аналог №2	18	1,00
Аналог №3	4	1,00

5. Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Матрицы коэффициентов

Таблица 40. Торгово-офисные объекты

Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Таблица 41. Расчет корректировки на масштаб.

Наименование Объекта	Площадь, кв.м.	Коэффициент корректировки
Объект оценки	2036,3	-
Аналог №1	1764	1,00
Аналог №2	711	0,92
Аналог №3	1270	0,97

6.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Несмотря на внешнюю простоту данной посылки именно доходный подход в наибольшей степени поддается математическому моделированию.

В практике оценки в рамках доходного подхода выделяют два основных метода:

- метод дисконтирования денежных потоков (используется при меняющемся в ходе типичного периода владения потоке доходов).
- метод прямой капитализации (удобен при равновеликих во времени платежах);

Метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.

Методом дисконтирования денежных потоков удобно рассчитывать стоимость имущества, которое для приведения его к состоянию доходного имущества требует осуществления затрат. Например, этим методом могут оцениваться недостроенные здания, планируемые производства, объекты, которым предстоит переоборудование, модернизации, ремонт с последующей коммерческой эксплуатацией. Во всех этих случаях прямая капитализация не применима.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются методы способом преобразования потоков дохода.

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

Учитывая текущую рыночную ситуацию и неопределенность в экономике и на рынке недвижимости, в частности, определить будущие потоки в течение периода, равного 3-5 годам не предоставляется возможным. Следовательно, оценщик при расчете стоимости объекта доходным подходом применяет метод прямой капитализации, который на текущий период является наиболее обоснованным, а значит и точным.

Важной идеей доходного подхода является идея о зависимости стоимости денег от времени. Согласно этой идее некоторая сумма, получение которой ожидается нами в предсказуемом будущем, эквивалентна другой сумме, имеющейся у нас уже сегодня. И наоборот, имеющаяся у нас сегодня денежная сумма должна в будущем принести нам более высокую сумму. Скорость, с которой должна прирастать денежная масса, определяется характеристиками рынка, ожиданиями инвесторов, величиной и характером инвестиционных рисков. Эта скорость имеет внешнее выражение в виде ставки сложного процента, а соответствующее выражение связи между текущей и будущей стоимостью активов имеет вид:

$$FV = PV * (1 + i)^n,$$

где: *FV* - будущее значение стоимости (Future Value);

PV - текущее значение стоимости (Present Value);

i - ставка сложного процента;

n - число периодов накопления стоимости.

Обратная операция приведения будущих доходов к текущей дате называется дисконтированием, что очевидно из формулы.

Основной формулой метода капитализации является соотношение, с помощью которого связывается величина периодического дохода с текущей стоимостью приносящего доход объекта:

$$PV = I / R,$$

где: I - величина периодического дохода;

R - коэффициент капитализации.

В терминах оценки недвижимости коэффициент капитализации состоит из дохода на инвестиции и возмещения вложений, в то время как в экономических терминах коэффициент капитализации определяется просто как ставка дохода на инвестиции.

Возмещение капитала необязательно в тех случаях, когда доход, прогнозируемый от инвестиций, будет равновеликим длительное время или когда ожидается, что капитальная стоимость актива останется неизменной. В этом частном случае коэффициент капитализации равен ставке процента $R=i$.

К основным недостаткам доходного подхода относится трудность его применения по отношению к объектам, не приносящим дохода, или таким объектам, доход от которых не очевиден.

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого объекта наиболее подходящим по своему назначению являются метод прямой капитализации доходов. Настоящий метод оценки подразумевает, что объект недвижимости стоит ровно столько, сколько будущие доходы стоят сегодня.

Формула для определения стоимости объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / K,$$

где **ЧОД** - чистый операционный доход, руб.;

K - коэффициент капитализации (валовый рентный мультипликатор).

Для определения стоимости объекта методом капитализации необходимо определить чистый операционный доход от использования объекта и рассчитать коэффициент капитализации (в рамках настоящего отчета использован ВРМ – валовый рентный мультипликатор, указанный в п. Отчета «Анализ рынка объекта оценки» Валовый рентный мультипликатор недвижимости).

Чистый операционный доход представляет собой полученный валовой доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Анализ расходов

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резерв.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксированная вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыша, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.п.)

Потенциальный валовой доход по аренде (ПВД) годовой определяется умножением месячной ставки арендной платы на полезную площадь помещения и на 12 месяцев

$$\text{ПВД} = S \cdot Ca \cdot 12$$

где, S - площадь сдаваемая в аренду, кв. м.

Ca – арендная ставка за 1 кв. м. в месяц

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как разница между потенциальным валовым доходом и потерями от недозагрузки помещений или невзысканных арендных платежей. Чем больше площади помещений, тем выше потери от недозагрузки.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери от недозагрузки}$$

Определение годового действительного валового дохода.

В настоящее время на рынке недвижимости достаточно распространенной и открытой является информация о ставках арендной платы по объектам нежилой недвижимости. При этом величина арендной платы зависит от величины общей площади, сдаваемой в аренду, местоположения объекта, уровня его отделки, наличия систем безопасности, включения в состав арендной платы коммунальных платежей и т.д.

Таблица 42. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Наименование источника информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.1	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	г. Москва, просп. Андропова, д.10
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.
9	Назначение / использование	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное
	Этаж расположения	4	13	3	12

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Техническое состояние	удовлетворительное техническое состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	хорошее техническое состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	удовлетворительное техническое состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
12	Площадь, кв.м.	2 036,3	1 372,0	1 912,2	2663,0
13	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц	определяется	2 333	2 125	1 858

Таблица 43. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка, руб./кв.м./месяц	определяется	2 333	2 125	1 858
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-8	-8	-8
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
3	Дата оценки, предложения	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.	май 2023г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
6	Назначение / использование	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное	нежилое / административное, торгово-офисное
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
7	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
8	Адрес (местоположение) объекта	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.1	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	г. Москва, просп. Андропова, д.10
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
9	Этаж расположения	4	13	3	12
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		2 147	1 955	1 710
9	Техническое состояние	удовлетворительное техническое	хорошее техническое	хорошее техническое	удовлетворительное техническое

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки	состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	состояние / не требуется проведение текущего ремонта помещения / с отделкой	состояние / требуется проведение текущего ремонта помещения / без отделки
			0,88	0,88	1
	Скорректированная цена, руб.		1 889	1 720	1 710
10	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		1 889	1 720	1 710
11	Площадь, кв.м.	2 036,3	1 372,0	1 912,2	2 663,0
			0,90	1,00	1,00
12	Скорректированная цена, руб.		1 700	1 720	1 710
13	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,73	0,81	0,92
14	Количество не введенных корректировок		5	5	5
15	Вес		0,333	0,333	0,334
16	Доли весов, руб. (13x16)		566,13	572,76	571,14
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб.	1 710			

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок (рассчитано как отношение количества не введенных корректировок по конкретному объекту аналогу к общему количеству не введенных корректировок по всем объектам аналогам). То есть чем меньше вводиться корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога.

Оценщик посчитал необходимым внести корректировки:

1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (скидка на торг).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее

обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2020.).

Таблица 44. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%

В рамках настоящего отчета величина корректировки на торг принято среднее значение в рамках расширенного интервала в размере -8,0%.

2. Корректировка на состояние объекта

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2020.).

Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Таблица 45.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Таблица 46. Расчет корректировки на состояние объекта.

Наименование Объекта	Состояние	Коэффициент корректировки
Объект оценки	Требуется косметического ремонта	-
Аналог №1	Среднее состояние	0,88

Наименование Объекта	Состояние	Коэффициент корректировки
Аналог №2	Среднее состояние	0,88
Аналог №3	Требуется косметического ремонта	1,00

3. Корректировка на местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 47.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 48.

Отношение цен торгово-офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Таблица 49. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен по районам города по отношению к самому дорогому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы крупных автомагистралей города	0,73	-
Аналог №1	Районы крупных автомагистралей города	0,73	1,0
Аналог №2	Районы крупных автомагистралей города	0,73	1,0
Аналог №3	Районы крупных автомагистралей города	0,73	1,0

4. Корректировка на этаж расположения

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Таблица 50.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45

оценки	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 51. Расчет корректировки на состояние объекта.

Наименование Объекта	Этаж расположения	Коэффициент корректировки
Объект оценки	4	-
Аналог №1	13	1,00
Аналог №2	3	1,00
Аналог №3	12	1,00

5. Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52. Торгово-офисные объекты

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Таблица 53. Расчет корректировки на масштаб.

Наименование Объекта	Площадь, кв.м.	Коэффициент корректировки
Объект оценки	2036,3	-
Аналог №1	1372	0,90
Аналог №2	1912,2	1,00
Аналог №3	2663	1,00

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки от потенциального валового дохода

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020.).

Таблица 54.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
г. Москва - Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	6,3%	14,9%

В рамках настоящего отчета величина процента недозагрузки составит среднее значение в рамках расширенного интервала на уровне 10,6%.

Таблица 55. Расчет годового действительного валового дохода от предоставляемых в аренду площадей:

№ п.п.	Наименование	Величина арендной ставки 1 кв.м. в месяц, руб.	Величина арендной ставки 1 кв.м. в год, руб. (ст.3 x 12мес.)	Общая площадь объекта оценки, кв.м.	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. (ст.4 x ст.5)	Коэффициент загрузки	Действительный валовой доход (ДВД), руб. (ст.6 x ст.7)
1	Нежилое помещение	1 710	20520	2036,3	41 784 876	0,894	37 355 679

Определение операционных расходов на содержание объектов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2018).

Таблица 56.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
г. Москва - Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	13,7%	21,9%

В рамках настоящего отчета величина операционных расходов составит нижнее значение в рамках расширенного интервала на уровне 13,7%.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость. В рамках настоящего отчета в качестве ставки капитализации используется значение текущей доходности (текущая отдача).

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2020).

Таблица 57.

Текущая доходность недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%

В рамках настоящего отчета коэффициент капитализации принимается на уровне среднего значения текущей доходности (текущей отдачи) в размере среднего значения расширенного интервала на уровне 10,5%.

Расчет стоимости объектов оценки методом капитализации предполагаемого дохода.

Формула для определения стоимости объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / K,$$

где **ЧОД** - чистый операционный доход, руб.;

K - коэффициент капитализации (текущая доходность).

Таблица 58. Расчет стоимости методом капитализации предполагаемого дохода

№ п.п.	Наименование	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	Чистый операционный доход (ЧОД = ДВД - ОР), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	37 355 679	5 117 728	32 237 951	10,50%	307 028 000

6.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При определении стоимости оцениваемого объекта (нежилые помещения) Оценщиком были применены Доходный и Сравнительный подходы. Для определения стоимости квартир и машиномест Оценщиком использован только сравнительный подход.

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 оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения.

Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке:

- Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако в полной мере не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Также учитывается, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Методы оценки износа хорошо проработаны. Практика показывает, что в отличие от функционального устаревания, физический износ и внешнее устаревание можно определить с достаточно высокой степенью достоверности. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

- Сравнительный подход предпочтителен при оценке объектов при условии, что существует развитый рынок аналогичных объектов. Данный подход предпочтителен, с точки зрения определения стоимости объекта оценки, не имеющего каких либо ограничений или условий при свободной продаже, так как именно такой подход способен наиболее полно показать сложившуюся ценовую конъюнктуру на рынке недвижимости в данном регионе. В случае ограниченного рынка недвижимости, результат, полученный с использованием данного подхода необходимо подвергнуть корректировке. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет Сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

▪ Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Оценщик полагает, что результат доходного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако при применении доходного подхода Оценщик принимает ряд усредненных значений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Надо отметить, что Метод анализа иерархий не отменяет необходимости обоснования весов, однако в этом методе требуется обосновать больше моментов выбора, но само обоснование становится при этом сравнительно «легким».

Важно также отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов.

Таблица 59. Согласование результатов оценки для недвижимости (нежилое помещение).

№ п/п	Показатель	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Достоверность информации	0,00	0,50	0,50
2	Полнота информации	0,00	0,50	0,50
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,00	0,50	0,50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	0,50	0,50
5	Способность учитывать местоположение, доходность объекта	0,00	0,50	0,50
6	Допущения принятые в расчетах	0,00	0,50	0,50
	Удельные весовые показатели, %	0,00	0,50	0,50

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 60. Согласование результатов оценки.

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Подходы, руб.			Удельный вес подхода			Рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается
		Затра- тный	Сравнитель- ный	Доходный	Затра- тный	Сравнит- ельный	Доходн- ый	
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:05:0002007:3803, наименование: помещение, этаж № 4, площадь 2036,3 кв.м., местоположение: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7	-	356 163 000	307 028 000	0,00	0,50	0,50	331 596 000
ИТОГО:								331 596 000 Р

Рыночная⁷ стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

331 596 000 руб.

(Триста тридцать один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

Оценщик I категории ООО «Кристалл-ОТК»



/А.А. Сысоев/

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/

⁷ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.

В качестве методической основы для проведения оценки использованы нормативные документы, в т.ч. обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Оценка проведена, а Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции);
4. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО;
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
6. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
7. Приведенная в Отчете информация, на основе которой проводился анализ, делались предположения и выводы, была представлена Заказчиком и является на взгляд Оценщика, достоверной и не содержащей фактических ошибок.

Оценщик I категории ООО «Кристалл-ОТК»



/А.А. Сысоев/

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/

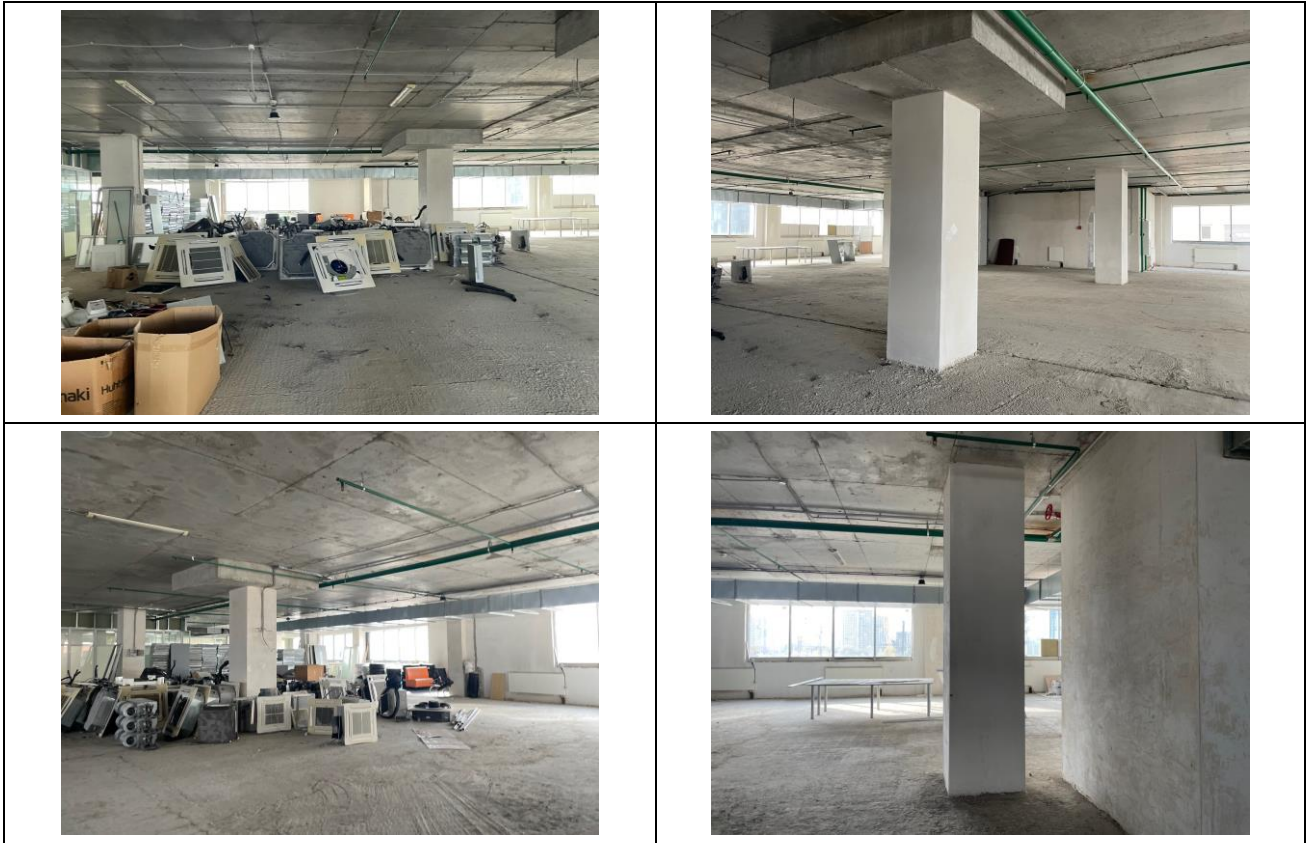
Глава 8. Список использованной литературы.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в действующей редакции) // Российская газета, 1998.
3. Федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО;
4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
5. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
7. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
8. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
12. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
13. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720 с.
14. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
15. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.
16. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.
17. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.
18. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г.

Глава 9. Приложения.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





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:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.12.2022г.			
Кадастровый номер:	77-05-0002007:3803		
Номер кадастрового квартала:	77-05-0002007		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1364/209; Условный номер 77-77-12/021/2010-222		
Местоположение:	г.Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7		
Площадь, м²:	2036,3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Этаж № 4		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	217042924,83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-05-0002007:1010		
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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 30946797465a6e1107a47c6a6c78
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с: 12.05.2022 по: 10.08.2023



ИНЖЕНЕР 1 КАТ МО
МОСКВА Ю.С.

Подпись инициализация должности

Электронная подпись инициализация должности в офисе филиала ФГБУ «Удмуртский ЦТР» ФГУП «Росстандарт» в Республике Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Савитовская, д. 57, 13.12.2022 16:08

Соответствует подлиннику документа в электронной форме, подписанному УК ЭП

Уполномоченное лицо

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.12.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05-0002007:3803	
Получатель выписки:		Сибуров Евгений Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ТаксПремимум", 7708778802	

ИНЖЕНЕР 1 КАТ. МО
ЛОЖАРЕВА Ю.С.

полное наименование должности
Электронный экземпляр сформирован на бумажном носителе в офисе филиала ФГБУ «ФНП Росреестр» по Удмуртской Республике, г. Ижевск, ул. Салтовская, д. 57. 13.12.2022 16:08
Соответствует подлиннику документа в электронной форме, подписанному УКЭП
Уполномоченное лицо

Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
свидетельство о сертификате ЭП
Сертификат: 1094b7974b0ca8c1607a17c5ab6b78
Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2013 по 10.08.2023

Инициалы, фамилия
подпись
Полное наименование организации
ФГБУ «ФНП Росреестр» по Удмуртской Республике

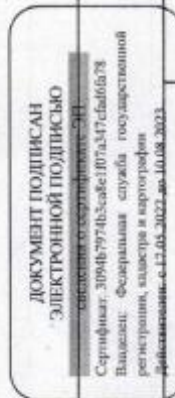
Дата
Документ

Раздел 2 Лист 3

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: 2
16.12.2022г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	77:05:0002007:3803	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТаксПремимум", ИНН: 7708778802, ОГРН: 1127747272674
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:05:0002007:3803-77/051/2022-4 12.12.2022 20:25:08
3	Документы-основания	3.1	Договор №Д-13/39 купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения), выдан 03.06.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Определение Арбитражного суда города Москвы, № А40-71372/16-71-96 Б, выдан 14.07.2022
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о введении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ИННЕР-1 КАТ МО
КОМАНДА-НС

полное наименование должника
Электронный экземпляр сформирован на официальном носителе в офисе филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» по Удмуртской Республике, 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Савотомская, д. 57, 09.12.2022 9:48
Соответствует подлиннику документа в электронной форме, подписанному УКЭП
Уполномоченное лицо

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

научно-производств на (назначение здания)

по просп. Сущевская дом № 18 стр. корп. № 7 Землеу АО г. Москвы

Владелец ООО "Матервский Бизнес Инвестментс"

1. Общие сведения

Год постройки 1975 переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть) заступити крыша 2941

Материал крыши рубероид площадь крыши 2742 кв. м

Фасад декоративные облицовочные кирпичи площадь фасадов тыл кв. м

Число лестниц шт.; их уборочная площадь кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. кв. м

Объем 34038 куб. м

Общая площадь по зданию 231904 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 231904 кв. м

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий кв. м

жилой площади кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу condominiuma кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридори. системы												
3	В общедомовых												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
а)	в мансардах												
б)	в мезонинах												
в)	в цокольных этажах												
г)	в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общедом. и коридори. смет.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	общ. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	общ. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 23190,4 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	общая всего	в т.ч. аренд.	основная всего	в т.ч. аренд.	общая всего	в т.ч. аренд.	основная всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого и н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная	22039,8		20874,6									
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Общест. питания	303,7		303,7									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитар.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразован. <i>на территории</i>	14,2											
17	Прочая	922,7		671,9									
Итого:		23190,4		21603,2									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольный этаж: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливо						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водоотвод	Канализация	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	Отопление						Калориферное	Ванная				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Микропроцессор	Лифты		Напряжение электросети (вольт)	Итого благоустройство															
							Центральная		От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной											Постановочный	Грузовой																	
							От центра.	От ТЭЦ																															
							На тверд. топливо	На газе		На тверд. топливо	На газе																												
12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09	12.03.09															
									</																														

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)	
1	2	3	4	5	6	
	основное	1		2498,4	4,50	11216
		2		2415,6	3,60	8696
		3-11		2135,4	32,40	74341
	приб.			108,5	3,10	336
	приб. пристройки			722,0	3,35	2419
	приб. пристройки			344		
	-11-			374		
	-11-			4,0		
		</				

Итого застройки: 2571,2 кв. м.

(Площадь здания по цоколю, открытые сток, крыльцо, площадки перед подъездами, примыкания и т.д.)

Группа квартир: 2 Средняя жилая площадь квартиры: _____ Сборная № 13
вид внутренней отделки: _____ Средняя внутренняя высота помещений: _____ Таблица № 48

«Кристалл-Оценка» 426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15, телефон: 8912-761-82-96

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Этаж: _____ Средняя жилая площадь квартиры: _____ Сборник № _____
 Внутренняя отделка: _____ Средняя внутренняя высота помещений: _____ Таблица № _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Присвоение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены						
	б. Перегородки						
3	Перемычки:						
	чердачные						
	междустяжные						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проблемы:						
	оконные						
7	дверные						
	Наружная отделка						
8	архитект. оформл.						
	Внутрен. отделка						
9	Санитарные и электротехнические работы						
	Центр. отопление						
	Печное отопл.						
	Водопровод						
	Канализация						
	Радио						
	Телефон						
	Телевидение						
	Ванн:						
	с газовой колон.						
	с дровян. колон.						
	с горяч. водосн.						
	Горячая водоснаб.						
	Вентиляция						
	Газоснабжение						
	Мусоропровод						
	Лифты						
	Электроснабжение						
	Разные работы						
Итого			100				
процент износа (пр. 5) на 100							
удельный вес (пр. 7)							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

VI. Техническое описание ходовых приборов

[illegible]

Работу выполнял Михайлов (подпись) 2009 г.

Проверил бригадир Михайлов (подпись) 2009 г.

Начальник Бюро (подпись) 2009 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСНЫ

_____ г.	_____ г.	_____ г.	_____ г.
_____ г.	_____ г.	_____ г.	_____ г.

[illegible]

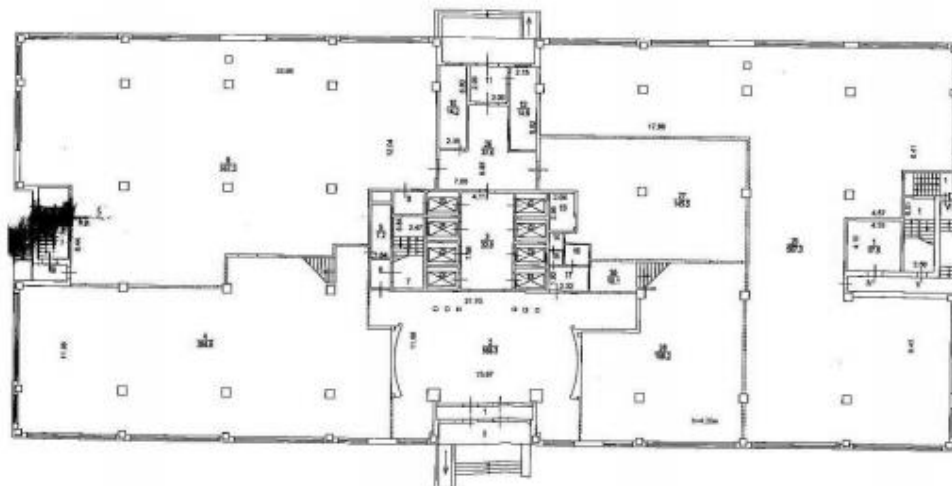
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	оконные перепл.	кв. м											
21	двери внутрен.	шт.											
22	двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м											
24	трубы центр. отоп.	п/м											
25	радиаторы	секц.											
26	панельное или калориферное	кв. м											
27	печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28	АГВ колонки	шт.											
29	умывальники	шт.											
30	раковины	шт.											
31	водопров. трубы	п/м											
32	унитазы	шт.											
33	сmyнные бачки	шт.											
34	канализац. трубы	п/м											
35	трубы горяч. водосн.	п/м											
36	ванны	шт.											
37	души	шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39	трубы газовые	п/м											
40	газовые 2-х конф.	шт.											
41	газовые 4-х конф.	шт.											
42	электрические	шт.											
43	телевидение	общая антенна											
44	лифты	шт.											
45	световая электронтр.	п/м											
46	силовая электронтр.	п/м											
47	вводные устройства	шт.											
48	электрощитов	шт.											
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50	мусоропр. стволы	п/м											
51	балконы/лоджии	шт.											
52	эркеры	шт.											
53	ступени	шт.											
54	площадки	кв. м											
55	ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлерные	шт.											
58	тепловые узлы	шт.											
59	водоподкачки	шт.											

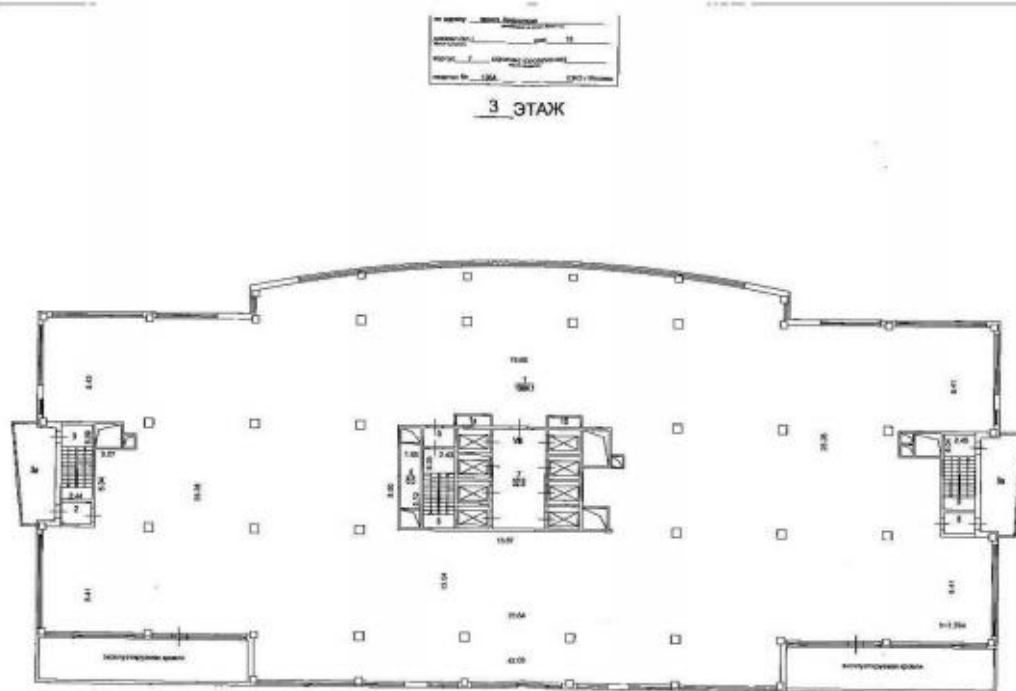
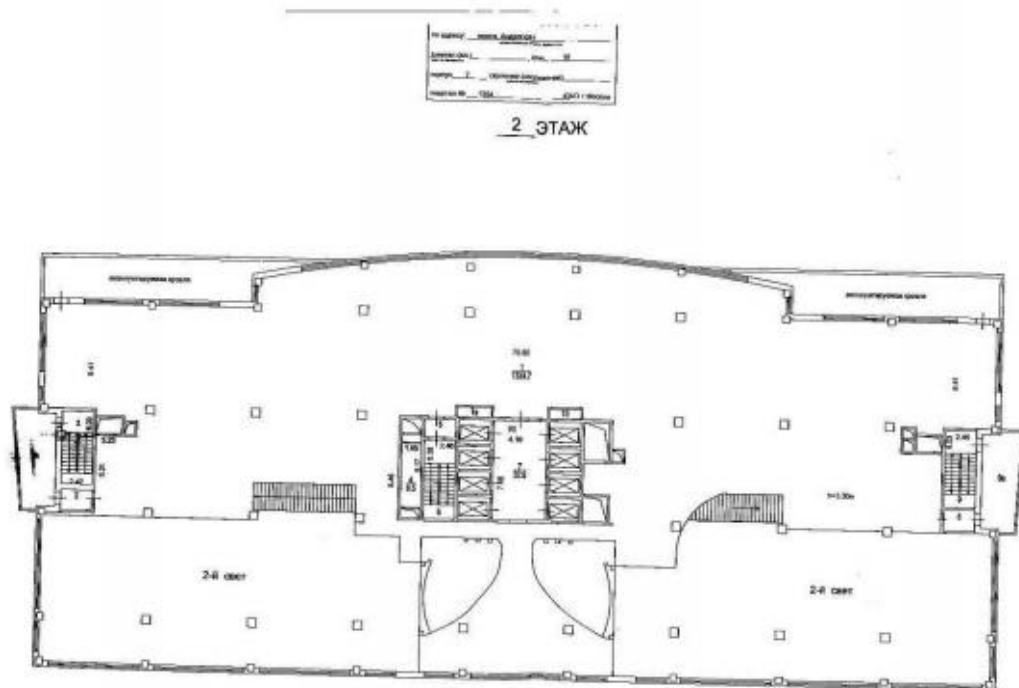
Южное
технической инвентаризации
Всего пронумеровано, пронумеровано и
Скреплено печатью
Южное ТБТИ г.Москвы
Начальник *Иван* Ярославцева О. Н.

Кодовая
Таблица
Зав. печатью
Южного ТБТИ

Потребность в напратоме по строению _____ руб.

* ____ * _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)





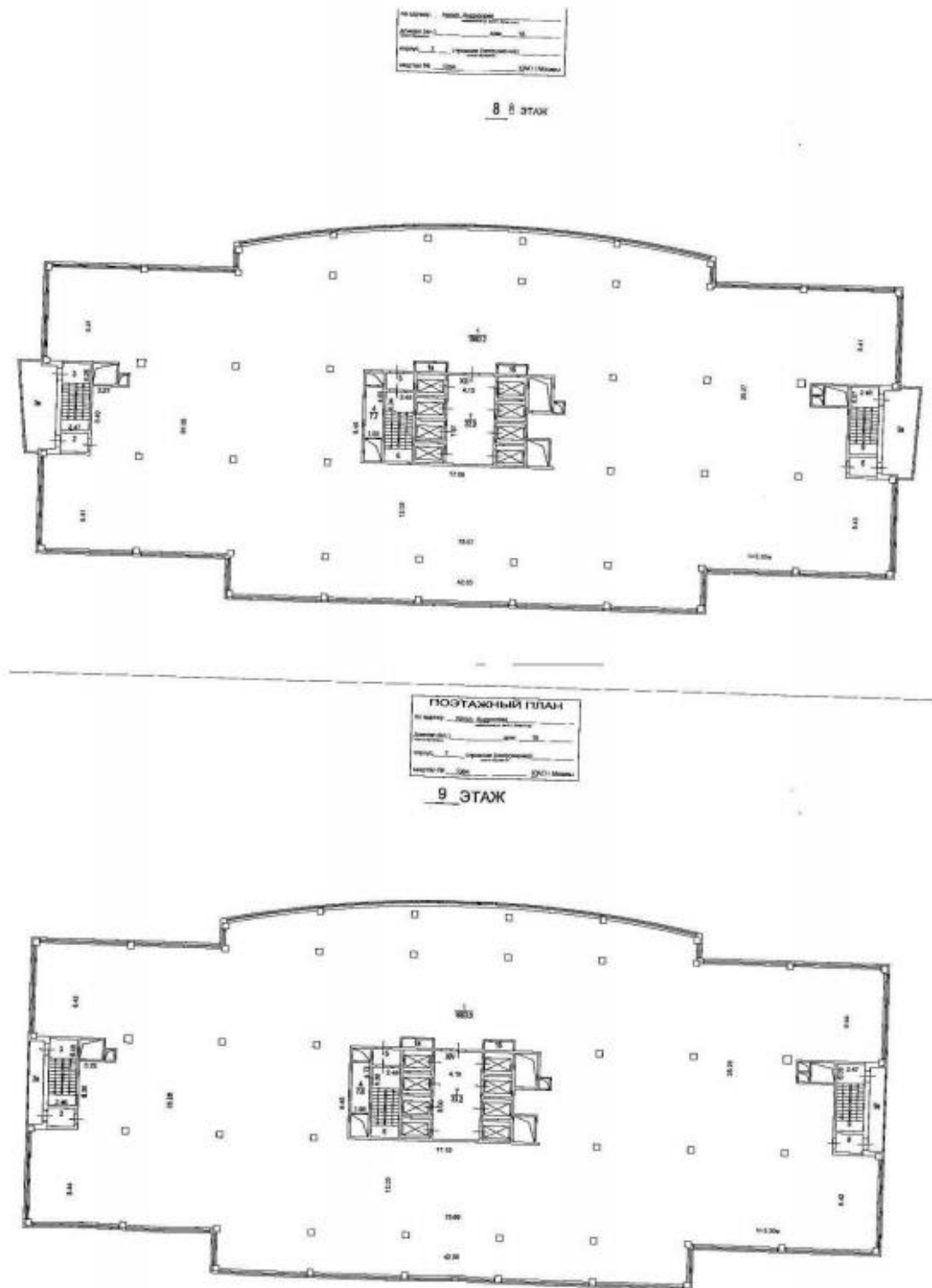


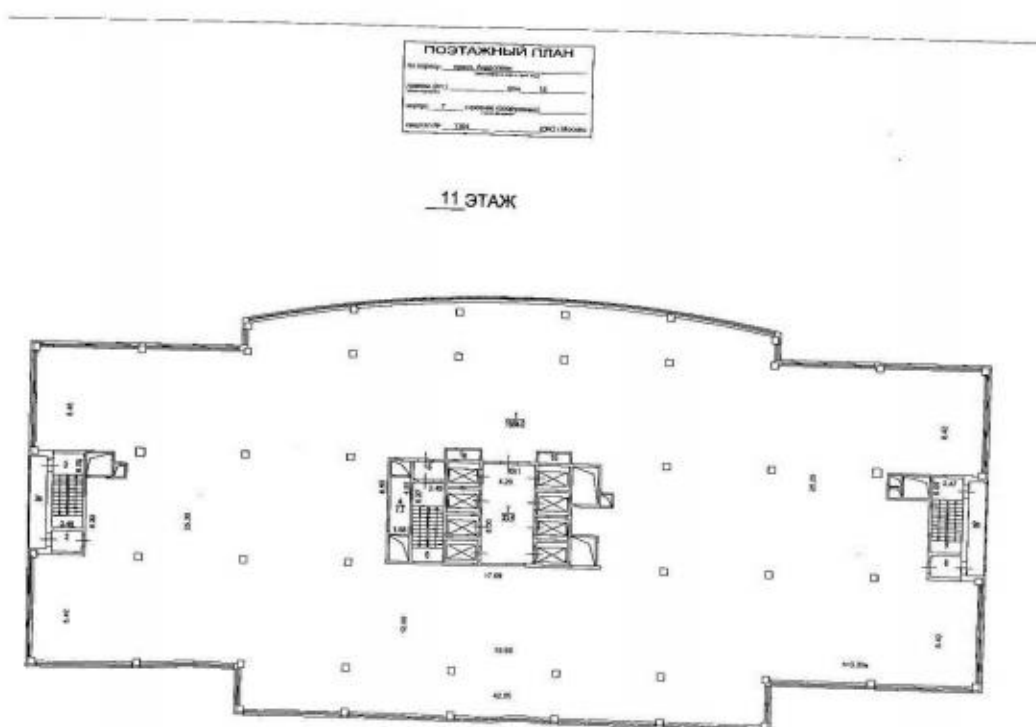


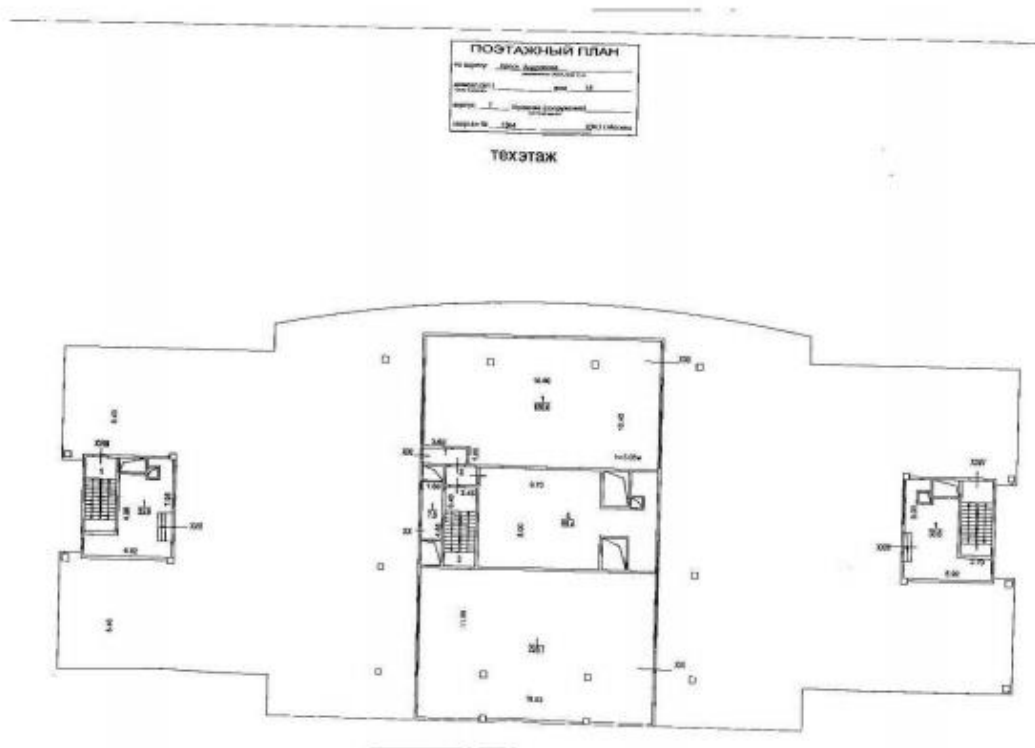
6 ЭТАЖ



7 ЭТАЖ







avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_b_1_7641_m_v_biznes-tsentre_nyuton_2471172614

Дли бизнеса

Поиск

Каталог

Мои объявления

Андрей

Приветствую вас

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

АО "АЛЬФА-БАНК"

На Avito с июля 2020

Можете:

Коммерческая недвижимость

Продажа

Офисное помещение

Офис (В+), 1 764,1 м² в бизнес-центре "Ньютон"

419 855 800 Р

238 000 Р за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Показать телефон

+7 800 XXX XXX XXX

АО "АЛЬФА-БАНК"

Компания

На Avito с июля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

АО "АЛЬФА-БАНК"

Реализация недвижимого имущества АО "АЛЬФА-БАНК"

	Свободного назначения, 1040,3 м²	95 000 000 Р
	Свободного назначения, 551,3 м²	13 368 000 Р
	Свободного назначения, 744,1 м²	47 038 000 Р

Сообщения

+

← → ↻

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_b_1_7641_m_v_biznes-tsentre_nyuton_2471172614

О помещении

Общая площадь: 1764,1 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 3,5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, пр-т Андропова, 18к1

- Технопарк: до 5 мин.
- ЗИЛ: 11–15 мин.
- Автозаводская: 16–20 мин.

Скрыть карту

Описание

Продажа офисных помещений общей площадью 1764,1 кв.м, расположенных на 4-ом этаже действующего Бизнес-центра (пропускной режим, на 1-ом этаже обслуживающая зона ресепшн).

Современная планировка, с возможностью размещения 235 рабочих мест, большие окна.

В помещениях: оборудованы: трансформируемая переговорная, зона приема лиц, гардеробные, серверная, электрощитовая, санузлы.

Централизованная система кондиционирования на базе фанкойлов, пожарная сигнализация, произведена подготовка под систему видеонаблюдения, установлены два кондиционера в серверном помещении, кондиционер в лифтовом холле, выполнена подготовка под монтаж источника бесперебойного питания, централизованная вентиляция, во всех помещениях: смонтировано освещение, в том числе аварийное, смонтирована система СКУД.

Расчетная мощность на помещения - 108,1 кВт.

Есть возможность полностью закрыть контур.

419 855 800 Р

238 000 Р за м²

Показать телефон

+7 800 XXX XXX XXX

АО "АЛЬФА-БАНК"

Компания

На Avito с июля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

АО "АЛЬФА-БАНК"

Реализация недвижимого имущества АО "АЛЬФА-БАНК"

	Свободного назначения, 1040,3 м²	95 000 000 Р
	Свободного назначения, 551,3 м²	13 368 000 Р
	Свободного назначения, 744,1 м²	47 038 000 Р

13 объявлений компании

Сообщения

+

← → avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_b_1_7641_m_v_biznes-tsentre_nyuton_2471172614

централизованная вентиляция, во всех помещениях смонтировано освещение, в том числе аварийное, смонтирована система СКУД.
 Расчетная мощность на помещения - 108,1 кВт.
 Есть возможность полностью закрыть контур.
 Удобная транспортная доступность, в 200 метрах от здания расположена станция метро Технопарк.
 Район с развитой инфраструктурой: магазины, кафе, рестораны, набережная для прогулок, парковочная парковка.

О здании
 Готовность: в эксплуатации Класс здания: В
 Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице

№ 2471172614 · 15 февраля в 05:04 · 358 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

 Свободного назначения, 744,1 м² 47 036 000 Р Красноярский край, Красноярск, ул. Ленина, 34, р-н Центральный 22 февраля 01:05	 Свободного назначения, 1040,3 м² 96 000 000 Р Ростовская область, Ростов-на-Дону, Товарная ул., 93/93, р-н Кировский 24 февраля 06:06	 Свободного назначения, 551,3 м² 13 398 000 Р Свердловская область, Верхний Тагил, ул. Уральский Рынок, 33 Сегодня 07:16
 Свободного назначения, 369,8 м² 9 585 500 Р Тверская область, Бологовский р-н, Бологов, пер. Свободы, 11 21 февраля 12:52	 Свободного назначения, 375,1 м² 70 224 000 Р Санкт-Петербург, ул. Хомякова, 9к1, Проспект Просвещения 14 февраля 12:59	 Офис, 90 м² 1 450 Р в месяц за м² Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Юго-Западный, Бородинская ул., 12А, Полочная 6 февраля 08:31

419 855 800 Р 238 000 Р за м²

[Показать телефон в xoxoxoxoxox](#)

АО "АЛЬФА-БАНК"
 Компания
 На Авито с июля 2020 г.
[Рейтинг проверен](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Ирина

АО "АЛЬФА-БАНК"
 Реализация недвижимого имущества АО "АЛЬФА-БАНК"

	Свободного назначения, 1040,3 м² 96 000 000 Р
	Свободного назначения, 551,3 м² 13 398 000 Р
	Свободного назначения, 744,1 м² 47 036 000 Р

[13 объявлений компании](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_b_1_7641_m_v_biznes-tsentre_nyuton_2471172614

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_2506498702

Ивест 7

На Авито
с сентября 2020

Москва · Коммерческая недвижимость · Продажа · Офисное помещение

Продажа офиса

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку





Только на Авито
Недвижимость не ищешь на других сервисах

168 435 900 Р ✓
237 000 Р за м²

Показать телефон в xxx.xxx.xxx.xx

Инвест 7
Компания
На Авито с сентября 2020
[Результаты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел продаж INVEST 7

Инвест 7
Продажа и аренда коммерческой недвижимости

Продажа торговой площади 45 000 000 Р

Продажа торговой площади 50 000 000 Р

Продажа торговой площади 52 800 000 Р

1447 объявлений компании

О помещении

Общая площадь: 7107 м²
Этаж: 18
Отделка: офисная

Планировка: открытая
Тип сделки: продажа

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_2506498702

Расположение

Москва, пр-т Андропова, 18к5
• Технопарк ⚡ до 5 мин. • ЗИЛ ⚡ 16–20 мин.
• Колосовская ⚡ 16–20 мин.



Скрыть карту

Описание

ID: 169414
Офисное помещение на 18 этаже бизнес-центра "Победный", расположенного в легкой доступности от ст. м. "Технопарк". Видовой офис с панорамным остеклением и отличной отделкой. Здание со всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Предусмотрен собственный подземный паркинг. Созданы комфортные условия для рабочей обстановки:
- Витринные окна
- Открытая планировка

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: A

Парковка: на улице

168 435 900 Р ✓
237 000 Р за м²

Показать телефон в xxx.xxx.xxx.xx

Инвест 7
Компания
На Авито с сентября 2020
[Результаты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел продаж INVEST 7

Инвест 7
Продажа и аренда коммерческой недвижимости

Продажа торговой площади 45 000 000 Р

Продажа торговой площади 50 000 000 Р

Продажа торговой площади 52 800 000 Р

1447 объявлений компании

№ 2506498702 · 6 марта в 21:38 · 78 просмотров (+0 сегодня)

Пожалуйста

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_2506498702

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1270_m_2756000470

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, район, метро

Коммерческая недвижимость в Москве На Avito с февраля 2020

Москва ... Коммерческая недвижимость Продам Офисное помещение

Офис 1270 м² 253 202 500 Р 199 372 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон в 999 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость в Москве
Компания
На Avito с февраля 2020
Результаты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

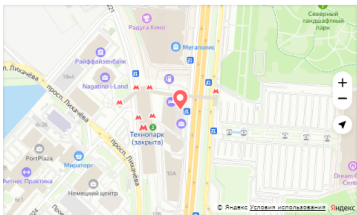
Общая площадь: 1270 м² Планировка: кабинетная, открытая
Этаж: 4 Тип сделки: продажа
Отделка: без отделки

Коммерческая недвижимость в Москве
Коммерческая недвижимость в Москве
Помещение свободное нахождение 220 м² 400 000 Р в месяц

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1270_m_2756000470

Расположение

Москва, пр-т Андропова, 10
Технопарк: до 5 мин. ЗИЛ: 10-20 мин.
Автозаводская: 10-20 мин.



Описание

БЕЗ КОМИССИИ! БЦ класса А «Технопарк Плаза», рядом с метро. Продаётся блок на 4-м этаже площадью 1270 кв.м. Новое помещение под чистовую отделку (Shell&Core). Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана НДС включен. Проспект Андропова, 10, 1 минута пешком от метро Технопарк. ЛОТ № 212958

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице

№ 2756000470 - 5 марта в 10:20 - 6 просмотров (+0 следов)

Другие объявления компании



Офис 621 м² Офис 770 м² Офис 513 м²

Коммерческая недвижимость в Москве
Коммерческая недвижимость в Москве
Помещение свободное нахождение 220 м² 400 000 Р в месяц
Офис 107 м² 187 000 Р в месяц
Помещение свободное нахождение 220 м² 440 000 Р в месяц

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1270_m_2756000470

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_otdelkoy_i_vip-zonoy_1912.2_m_2837070589

ILM На Авито с апреля 2016

Москва · Коммерческая недвижимость · Сдам · Бизнес-помещение

Офис с отделкой и VIP-зоной, 1912.2 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



25 500 Р в год за м² ~
25 500 Р в год за м², залог 4 063 425 Р, без комиссии

Показать телефон в xxx-xxx-xxx-xx
Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сделки? Торги ушли? Когда можно посмотреть?

ILM Компания На Авито с апреля 2016
Результаты проверены
Подписаться на продавца

Контактное лицо: Станислав

Онлайн-показ: Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 1912.2 м²
Этаж: 3
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая
Тип аренды: прямая
Платежи: включены, эксплуатационные

Расположение

Москва, пр-т Андропова, 18х7
Технопарк: до 5 мин. ЗИЛ: 10-20 мин.
Коломенская: 10-20 мин.



Описание

Предлагается в аренду офис в Технопарке Нагатино ай-Пизд в 3 минутах ходьбы от м. Технопарк.

- Смешанная планировка
- VIP-зона для руководства с зоной отдыха и отдельным входом
- Возможна аренда с мебелью
- Зона ресепшн, просторная кухня, гардеробная, серверная, переговорные комнаты, конференц-зал
- 20 м² в крытом паркинге, есть гостевой паркинг
- Удобное расположение, доступ к крупным транспортным магистралям: Нагатинской набережной, пр-ту Андропова, Третьему транспортному кольцу.

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Парковка: в здании

№ 2837070589 · 14 марта в 12:42 · 10 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

25 500 Р в год за м² ~
25 500 Р в год за м², залог 4 063 425 Р, без комиссии

Показать телефон в xxx-xxx-xxx-xx
Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сделки? Торги ушли? Когда можно посмотреть?

ILM Компания На Авито с апреля 2016
Результаты проверены
Подписаться на продавца

Контактное лицо: Станислав

Арендный бизнес о Петербурге и Ленинградской области 99 000 000 Р

Удобный офис 921.2 кв. м 3 518 472 Р в месяц

Продажи офисов

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_otdelkoy_i_vip-zonoy_1912.2_m_2837070589

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1372_m_2856930048

Avito Все категории Поиск по объявлениям **Найти** Москва, район, метро

Москва Коммерческая недвижимость Сдам - Офисное помещение

Сдам офисное помещение, 1372 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 201 333 Р в месяц
28 000 Р в год за м², залог 6 402 666 Р

Показать телефон
в XXXXXX.XXX.XX

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Адреса
Компания
Результаты проверены

Подписаться на продавца

О помещении
Общая площадь: 1372 м²
Этаж: 13
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая

Расположение
Москва, пр-т Андропова, 18к1
Технопарк ⚡ до 5 мин. ЗИЛ ⚡ 11-15 мин.
Автозаводская ⚡ 16-20 мин.

Скрыть карту

Сообщения

Расположение
Москва, пр-т Андропова, 18к1
Технопарк ⚡ до 5 мин. ЗИЛ ⚡ 11-15 мин.
Автозаводская ⚡ 16-20 мин.

Скрыть карту

3 201 333 Р в месяц
28 000 Р в год за м², залог 6 402 666 Р

Показать телефон
в XXXXXX.XXX.XX

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Адреса
Компания
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Описание
Лот N8102432. Офис 1372,0 м² на 13 этаже в бизнес-парке Нагатино Айленд Naughton i-Land класса B+. Сопровождаем весь процесс сделки. Не берем комиссию. Прямой договор с собственником от 11 месяцев. Разработаем план раскладки. Оснастим новой мебелью. Весь процесс ведет прикрепленный личный брокер.

О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: в здании

№ 2856930048 · 26 марта в 12:53 · 0 просмотров (+0 каталог) Показать

Похожие объявления

Сдам офисное помещение, 1997 м²
1 083 000 Р в месяц

Сдам офисное помещение, 1860 м²
2 666 000 Р в месяц

Сдам офисное помещение, 1869 м²
2 476 000 Р в месяц

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1372_m_2856930048

← → avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_ofis_v_biznes-tsentre_2772988232

Для бизнеса Поиск Каталог

Мои объявления Андрей Помогите объявлению

Все категории Поиск по объявлениям Найдите Москва, район, метро

Новый офис в бизнес-центре

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 948 741 Р
в месяц ▾
22 300 Р в год за м², залог 4 948 741 Р, без комиссии

Показать телефон в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

Еще спросите? Торх уместит? Когда можно посмотреть?

ILM Компания
На Авито с апреля 2016
Заведено 20033 объявления
Решайте/проверяйте

342 объявления пользователя

Подписаться на продавца

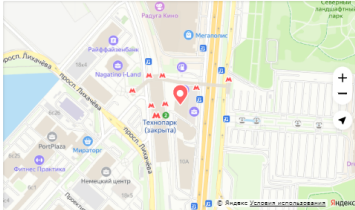
Контактное лицо: Екатерина

О помещении
Общая площадь: 2663 м²
Этаж: 12
Отделка: без отделки

Планировка: открытая
Тип аренды: прямая

Расположение
Москва, пр-т Андропова, 10
Технопарк А до 5 мин. ЗИЛ А 16-20 мин.
Автозаводская А 16-20 мин.

Скрыть карту



Описание
Предлагается в аренду офис площадью 2663 кв. м
Апарт-отель YES Технопарк – multifunctional complex апартаментов общей площадью 65 100 кв. м. На 1-2 этажах расположена торговая галерея. На 13 этаже разместятся лобби-бар, фитнес-центр, спа-салон, а также офис управляющей компании.
Апарт-отель YES Технопарк возводится в 45 метрах от выхода из метро. Проект расположен вдоль проспекта Андропова. Дорога до Третьего транспортного кольца займет 5 минут. Садовое кольцо располагается в 15 минутах езды на автомобиле.
Рядом с апарт-отелем находится современный развитый бизнес-парк Nagatino I-Land, где размещены офисы крупнейших российских и зарубежных компаний.
Стоимость указана без НДС.
Лот: 26664

О здании
Тип здания: другой
Класс здания: B

Парковка: в здании

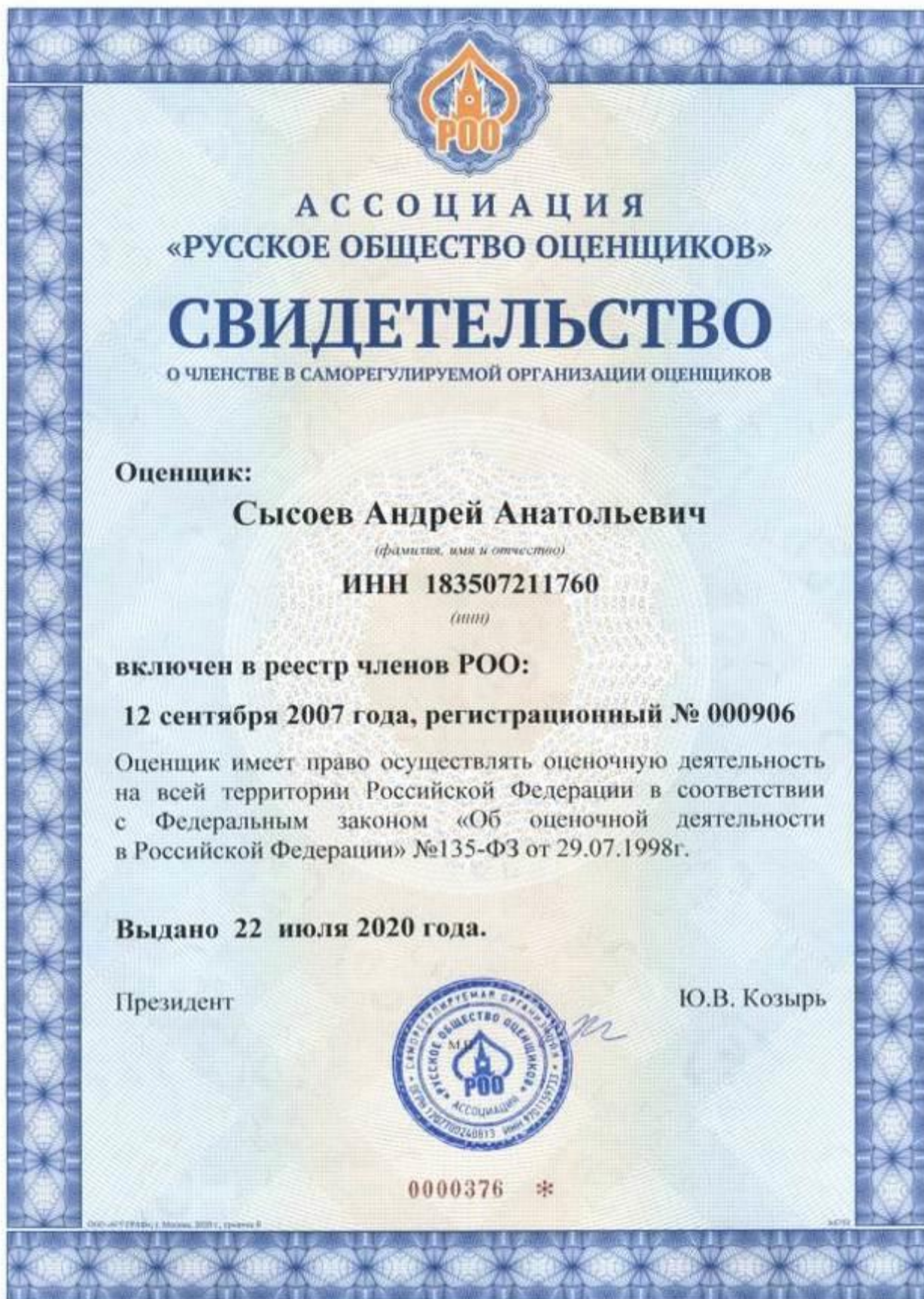
№ 2772988232 · 7 февраля в 20:12 · 2 просмотра (+0 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_ofis_v_biznes-tsentre_2772988232







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4791R/776/500040/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/500040/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Сысоев Андрей Анатольевич
Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. архитектора П.П. Берша, 36-41,
ИНН 183507211760

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: по каждому страховому случаю не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «03» августа 2022 года и действует до «02» августа 2023 года включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/А.Б. Шулепова/

Страхователь:

/А.А. Сысоев/

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, «27» июля 2022 г.





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4791R/776/500045/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4791R/776/500045/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл-ОТК»
426069, Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. 7-я Подлесная, д. 71, оф. 15
ИНН 1831120926

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2. Правил страхования, предусмотренные п. 2.2. Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «02» сентября 2022 года и действует до «01» сентября 2023 года включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

МП
30.02.2022

/А.Б. Шулепова/

Страхователь:
ООО «Кристалл-ОТК»

МП

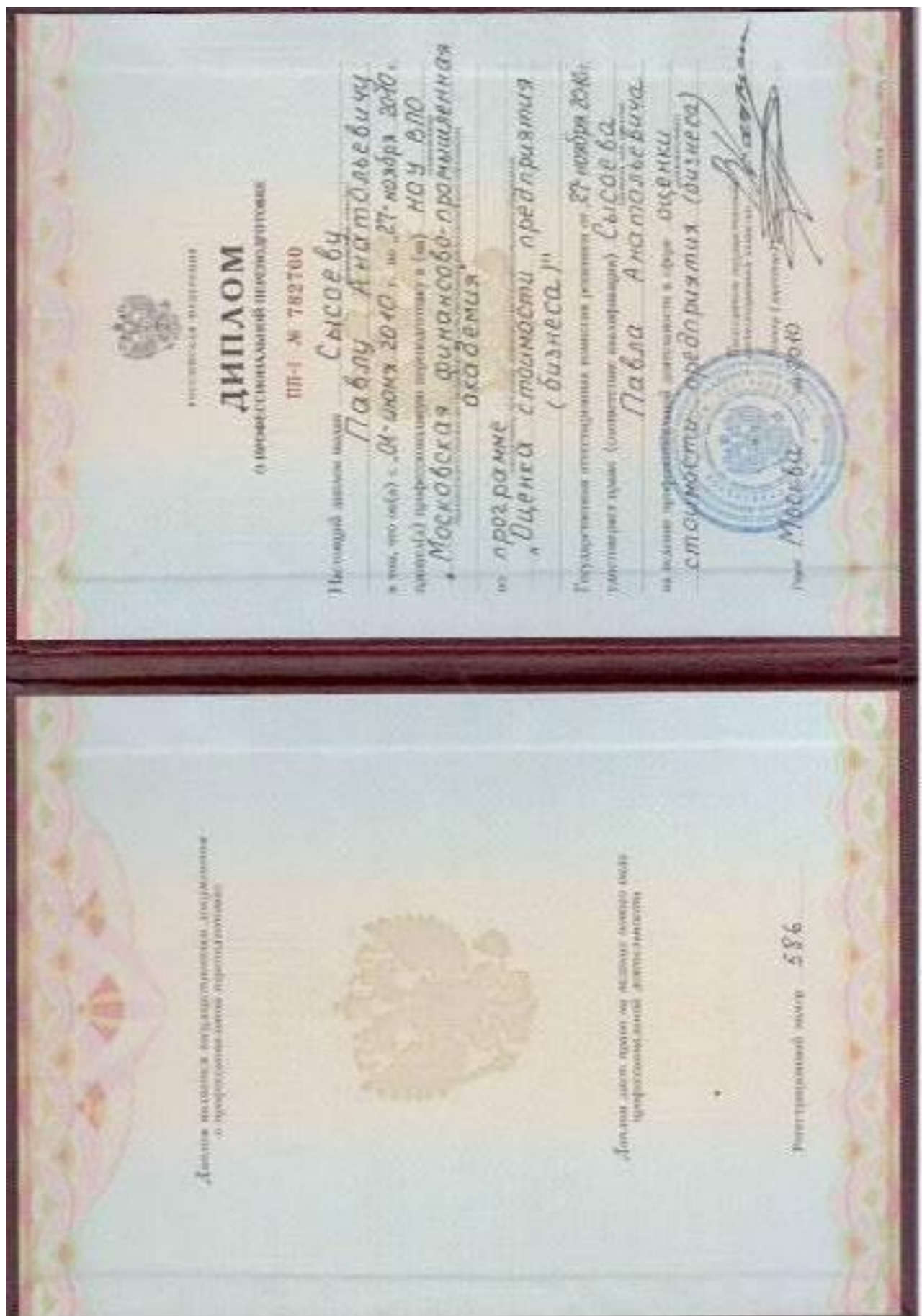
/А.А. Сысоев/

Место и дата выдачи полиса
г. Ижевск, «02» сентября 2022 г.

115162, Москва, ул. Щаблювская, 31, стр. 5 • 8-800-333-0-959 (звонок по России бесплатный); +7-495 258 0-999 • Лицензия Банка России № 2239 от 30.11.2017 г.







**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4002277
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Сысоев Павел Анатольевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор/сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-74 От имени Страховщика:  А.Н. Мочалова М. П.	Сысоев Павел Анатольевич Дата рождения: 01.06.1987 Место рождения: г. Устинов Паспорт: 9406 813745 выдан Отделом УФМС России по Удмуртской Республике в Первомайском районе г. Ижевска. 02.07.2007 код подразделения: 180-006 Адрес регистрации: 426075, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Камбарская, д.35, кв.53  П.А. Сысоев

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.