



консалтинговая группа  
**ИНВЕСТ ПРОЕКТ**

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1  
тел./факс (495) 787-98-24, (968) 728-88-71  
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью «Инвест  
Проект»

А. Н. Гурьев

29 декабря 2022 г.



### ОТЧЕТ № Н-2206123

об оценке рыночной стоимости помещения общей площадью 31,3 кв. м,  
кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенного по адресу: г. Москва, пер.  
Барабанный, д.4, стр.6

**Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСтромСервис»

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»

**Дата оценки:** 06.12.2022

**Дата составления:** 29.12.2022

Москва 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                                                                                    | 4         |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                         | 6         |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....           | 8         |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                       | 10        |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                              | 12        |
| 5.1. Предпосылки стоимости .....                                                                                                                                   | 13        |
| 6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....               | 14        |
| 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных .....                                                                                                    | 14        |
| 6.2. Правовое и техническое описание Объекта оценки.....                                                                                                           | 15        |
| 6.3. Анализ местоположения Объекта оценки .....                                                                                                                    | 16        |
| 6.4. Фотографии объекта оценки.....                                                                                                                                | 22        |
| 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                                                 | 25        |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....  | 26        |
| <b>8.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки. ....</b> | <b>26</b> |
| 8.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости .....                                                            | 37        |
| 8.3. Социально-экономическое положение г. Москвы .....                                                                                                             | 45        |
| 8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости ....                                                                                   | 47        |
| 8.5. Участники рынка недвижимости .....                                                                                                                            | 48        |
| 8.6. Анализ рынка недвижимости, к которому относится объект недвижимости .....                                                                                     | 48        |
| 8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....                                                                   | 53        |
| 8.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки .....                                            | 55        |
| 8.9. Оценка ликвидности .....                                                                                                                                      | 59        |
| 9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                         | 61        |
| 9.1. Этапы проведения оценки.....                                                                                                                                  | 61        |
| 9.2. Подходы к оценке .....                                                                                                                                        | 61        |
| 9.2.1. <i>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i> .....                                                                                                                               | 61        |
| 9.2.2. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i> .....                                                                                                                           | 65        |
| 9.2.3. <i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i> .....                                                                                                                                | 67        |
| 9.3. Выбор подходов и методов к оценке .....                                                                                                                       | 70        |

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....                           | 73  |
| 10.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА  | 73  |
| 10.1.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 86  |
| 10.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА       | 86  |
| 10.1.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА      | 103 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....                        | 105 |
| 11.1. Заключение об итоговой величине рыночной объекта оценки .....                     | 108 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....                                                      | 109 |
| 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                | 110 |
| 13.1. Нормативные документы .....                                                       | 110 |
| 13.2. Справочная литература .....                                                       | 110 |
| 13.3. Методическая литература .....                                                     | 111 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                       | 112 |
| 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....   | 115 |
| 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....                    | 121 |
| 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....                    | 123 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

| Основные факты и выводы                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>                                  | Помещение общей площадью 31,3 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6<br>Право собственности принадлежит ООО «ТрансСтромСервис»                                                                                                                                                |
| <b>Заказчик оценки</b>                                                                | ООО «ТрансСтромСервис»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Место нахождения Объекта оценки</b>                                                | г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ограничения (обременения) имущественных прав</b>                                   | Не зарегистрировано.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Субъект права</b>                                                                  | Правообладатель – ООО «ТрансСтромСервис»                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о проводимой оценке                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Дата оценки</b>                                                                    | 06.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Дата осмотра</b>                                                                   | 12.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Дата составления Отчета</b>                                                        | 29.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                  | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                                                          | Предпосылки стоимости:<br>1. предполагается сделка с объектом оценки;<br>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3. дата оценки 06.12.2022;<br>4. предполагаемое использование объекта – текущее использование;<br>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях |
| <b>Цель оценки</b>                                                                    | Определение рыночной стоимости объекта оценки для сделки купли-продажи объекта                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b> | Результат будет использован для заключения сделки купли-продажи объекта. Ограничения отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</b>                       | Договор № Н-2206123 на проведение оценки имущества от 06 декабря 2022 г                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода</b>                      | Не применялся. Обоснованный отказ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода</b>                  | 6 941 088 руб. с учетом НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода</b>                       | 4 668 348 руб. с учетом НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Источник информации: Договор № Н-2206123 на проведение оценки имущества от 06 декабря 2022 г

Табл. 1.2

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

| Наименование объекта                                                                                                                        | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 | 5 804 718                             | 4 837 265                              |

Источник информации: расчеты Оценщика

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

**Генеральный директор**

Общества с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»  
**Гурьев А.Н.**

**Дипломированный оценщик**

(диплом ПП № 775697 от 10.07.2006),  
член саморегулируемой организации оценщиков  
Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"  
(номер по реестру 0311 от 24.11.2010)  
**Прокудина Д.А.**



29 декабря 2022 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

### Задание на оценку

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>                                              | Помещение общей площадью 31,3 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6<br>Право собственности принадлежит ООО «ТрансСтромСервис»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Цель оценки</b>                                                                                | Определение рыночной стоимости объекта оценки для сделки купли-продажи объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка</b>                            | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                              | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                                                                      | Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:<br>1. предполагается сделка с объектом оценки;<br>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3. дата оценки – 06.12.2022;<br>4. предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;<br>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                | 06.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b>                   | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b>             | <p><b>Общие допущения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.</li> <li>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.</li> <li>Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке. Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке.</li> </ul> |
| <b>Ограничения оценки</b>                                                                         | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b> | Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Форма составления отчета об оценке</b>                                                         | На бумажном носителе и (или) в форме электронного документа. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке, как совокупности всех частей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>                           | Принимается в соответствии с ФСО №7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>  | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b>                                                                                                        | ООО «ТрансСтромСервис»                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Формы представления итоговой стоимости</b>                                                                                                                                              | <p>Результат оценки представлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в виде величины <b>рыночной</b> стоимости объекта оценки;</li> <li>- валюта – рубли Российской Федерации</li> <li>- без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</li> </ul> |
| <b>Специфические требования к отчету об оценке</b>                                                                                                                                         | Не предусмотрены                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b> | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Источник информации: Договор № Н-2206123 на проведение оценки имущества от 06 декабря 2022 г

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Табл. 3.1

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения о Заказчике</b>                       | <b>Центральный банк Российской Федерации (Банк России)</b><br>Адрес: 107016, г. Москва, ул. Неглинная, д. 12.<br>ИНН: 7702235133; КПП: 770201001;<br>ОГРН: 1037700013020, дата присвоения 10 января 2003 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Сведения об Исполнителе</b>                    | <b>ООО «Инвест Проект»</b><br>Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.<br>Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект».<br>Почтовый адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.<br>ИНН: 5031064998; КПП: 503101001.<br>Сведения о страховании гражданской ответственности:<br>Страховая компания АО «АльфаСтрахование», полис № 0991R/776/90036/21 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 15 июля 2021. Срок действия договора с 26.07.2021 по 25.07.2024 Страховая сумма 1 000 010 000,00 (Один миллиард десять тысяч) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения о независимости юридического лица</b> | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Сведения об Оценщике</b>                       | Фамилия, имя, отчество: Прокудина Дарья Александровна<br>Адрес местонахождения оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1.<br>Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: 101000 Москва, пер. Потаповский, д.16/5, стр.1. Ассоциация "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет". Номер оценщика в реестре СРО: №0311.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032392-1 от 24.12.2021 "Оценка недвижимости".<br>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Полис № 022-073-008016/22 от 21.01.2022, ООО "Абсолют Страхование", срок действия с 22.01.2022 по 21.01.2023. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов рублей 00 копеек).<br>Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г. Степень участия – 100%.<br>Адрес электронной почты: info@cgip.ru.<br>Номер контактного телефона: 8-495-787-98-24.<br>Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.<br>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1. |
| <b>Сведения о независимости оценщика</b>          | Настоящим оценщик Прокудина Дарья Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщик Прокудина Дарья Александровна 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.<br>Оценщик Прокудина Дарья Александровна 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.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                       |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b> | К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Источник информации: данные Оценщика*

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

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.
5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

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

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

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

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

14. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком и данные визуального осмотра. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

15. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

16. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

18. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

19. Объект оценки, для которого определяется рыночная стоимость, расположен на антресоли, соответственно данный этаж расположения относится ко 2 этажу в группу объектов недвижимости, расположенных на 2 этаже и выше.

20. Осмотр производился 12.12.2022 г., а дата оценки - 06.12.2022 г. Оценщик предположил, что между датой оценки и датой осмотра изменений не произошло.

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 настоящего отчета.

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

### **Законы и нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

### **Стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Таким образом, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеоцененных объектов, выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Требования к содержанию Отчета об оценке, изложенные в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).

2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (ФСО I-VI).

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

4. Методические рекомендации саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет".

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

### **5.1. Предпосылки стоимости**

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость величины годовой арендной ставки за право пользования объектами недвижимости.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Данный отчет составлен в соответствии со следующими предпосылками стоимости:

- предполагается использование объекта оценки – совершение сделки с ним;
- участниками сделки являются неопределенные лица;
- дата оценки – 06.12.2022;
- предполагаемое использование объекта – текущее использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

## **6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является помещение общей площадью 31,3 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6.

### **6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте недвижимости, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщиком был проведен общий осмотр объекта оценки, проведен осмотр прилегающей территории, сделаны необходимые фотографии.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. "Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком" настоящего Отчета);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе "Нормативные документы" настоящего Отчета);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе "Справочная литература");
- методическая литература (полный перечень см. в разделе "Методическая литература" настоящего Отчета);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Табл. 6.1

#### **Перечень предоставленных документов для проведения оценки**

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование документа</b>                                                                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.11.2022 г. |
| 2            | Акт осмотра от 12.12.2022 г.                                                                                                                             |

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

По результатам анализа перечня предоставленных документов можно сделать вывод, что Оценщик располагает необходимой документацией для проведения оценки. Оценка рыночной стоимости производится для сделки купли-продажи, то есть не требует дополнительных документов, подтверждающих настоящие права на данное помещение.

## 6.2. Правовое и техническое описание Объекта оценки

Краткая характеристика объекта была составлена на основании предоставленных Заказчиком документов и представлена в следующей таблице:

Табл. 6.2

**Правовая и техническая характеристика объекта оценки**

| Показатель                                          | Значение                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта оценки                         | Нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр. 6                                                                                               |
| Местоположение                                      | г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр. 6                                                                                                                                                                                                           |
| Округ города                                        | Восточный                                                                                                                                                                                                                                         |
| Район расположения                                  | Соколиная Гора                                                                                                                                                                                                                                    |
| Доступность от станции метрополитена                | 5 мин. пешей доступности от станции Московского метрополитена "Электrozаводская"                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый/условный номер                          | 77:03:0003013:3836                                                                                                                                                                                                                                |
| Установленные права                                 | Правообладатель – Общество с ограниченной ответственностью «Трансстромсервис», ИНН: 7734011143, ОГРН: 1037739195768. Вид права – право собственности. Дата и номер государственной регистрации: 77:03:0003013:3836-77/051/2022-8 от 15.11.2022 г. |
| Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы  | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.11.2022 г.                                                                                          |
| Общая площадь, кв. м                                | 31,30                                                                                                                                                                                                                                             |
| Тип объекта недвижимости                            | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                 |
| Функциональное назначение                           | Офисное помещение                                                                                                                                                                                                                                 |
| Текущее использование                               | Офисное                                                                                                                                                                                                                                           |
| Этажность здания                                    | 4 этажа                                                                                                                                                                                                                                           |
| Этаж расположения в здании                          | Этаж № антресоль 1 (2 этаж и выше)                                                                                                                                                                                                                |
| Расположение относительно линии домов               | 1-ая линия                                                                                                                                                                                                                                        |
| Тип входа                                           | Общий                                                                                                                                                                                                                                             |
| Год постройки здания                                | 1906                                                                                                                                                                                                                                              |
| Год реконструкции                                   | 2006 <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Площадь застройки, кв.м.                            | -                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Высота потолков, м                                  | н/д                                                                                                                                                                                                                                               |
| Физический износ по данным технического паспорта, % | н/д                                                                                                                                                                                                                                               |
| Год проведения капитального ремонта/реконструкции   | н/д                                                                                                                                                                                                                                               |
| Техническое состояние здания                        | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                           |
| Техническое состояние внутренних помещений          | Отделка «стандарт»                                                                                                                                                                                                                                |
| Описание конструктивных элементов                   | Материал стен – кирпичные                                                                                                                                                                                                                         |
| Наличие парковки                                    | Организованная парковка                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие электроснабжения                            | Имеется                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие водоснабжения                               | Имеется                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие отопления                                   | Имеется                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие канализации                                 | Имеется                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие телефона                                    | Имеется                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие обременений                                 | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                               |
| Наличие дополнительных улучшений                    | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                       |
| Историческая и культурная значимость объекта        | Не является ОКН                                                                                                                                                                                                                                   |

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком;

<sup>1</sup> <https://fortexgroup.ru/bc/na-barabannom/>

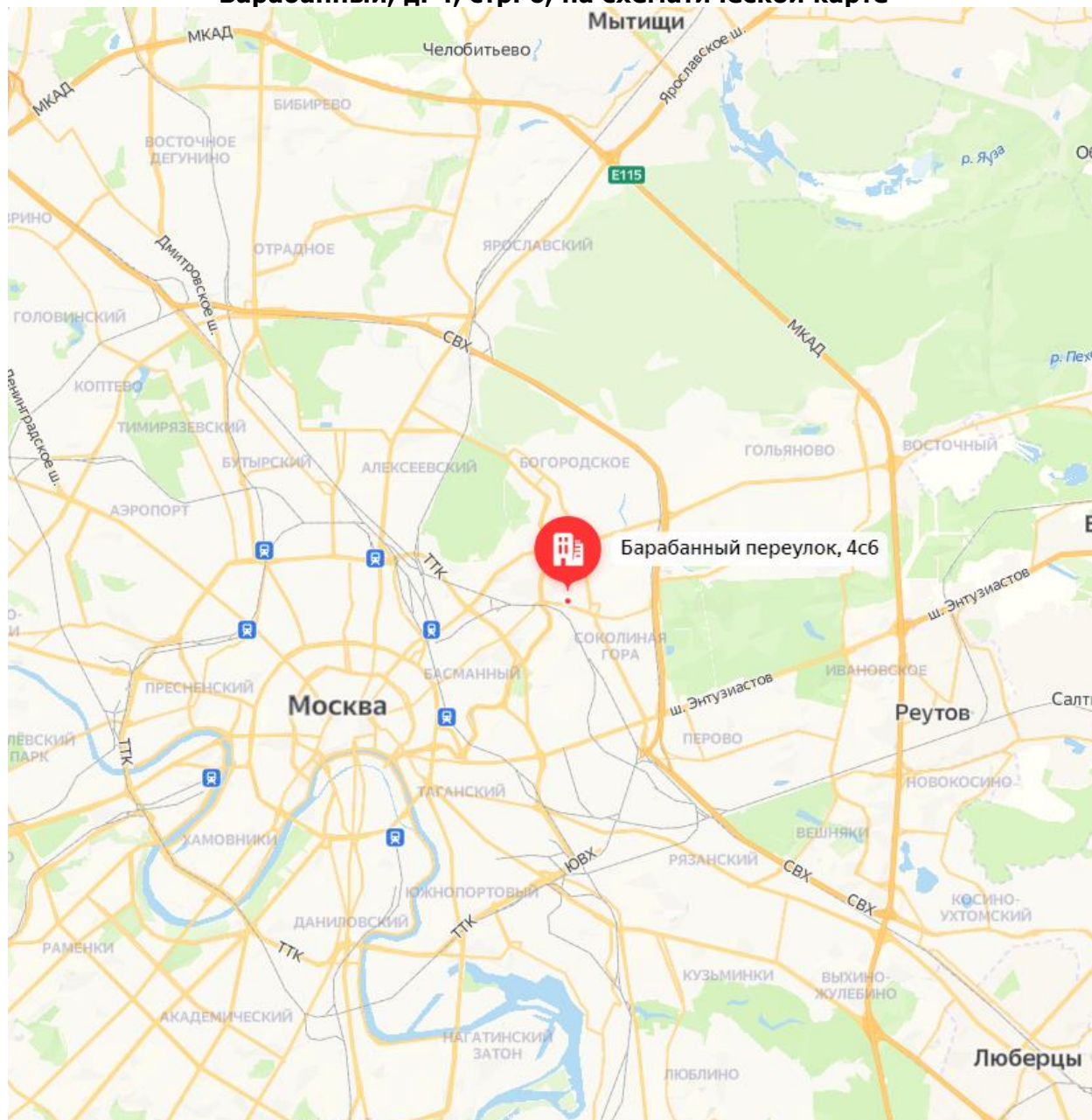
### 6.3. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект недвижимости, для которого определялась рыночная стоимость права аренды, расположен по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д. 4, стр. 6.

Местоположение объекта на карте представлено на рисунках ниже:

Рис. 6.1

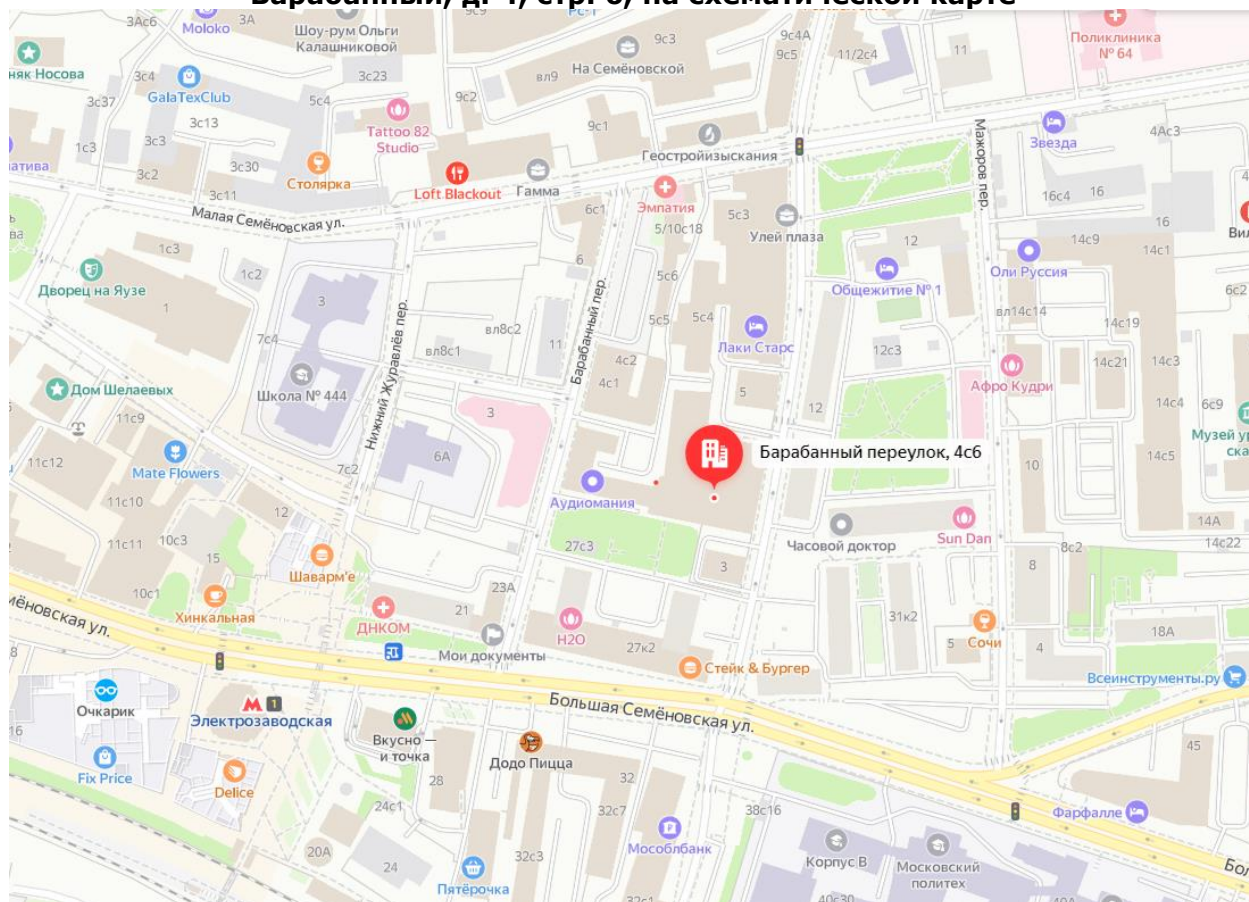
**Местоположение объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д. 4, стр. 6, на схематической карте**



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

Рис. 6.2

**Местоположение объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д. 4, стр. 6, на схематической карте**



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

## Город Москва

Москва – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 12 636 312 человек (2021), самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Москва – популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва – спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

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

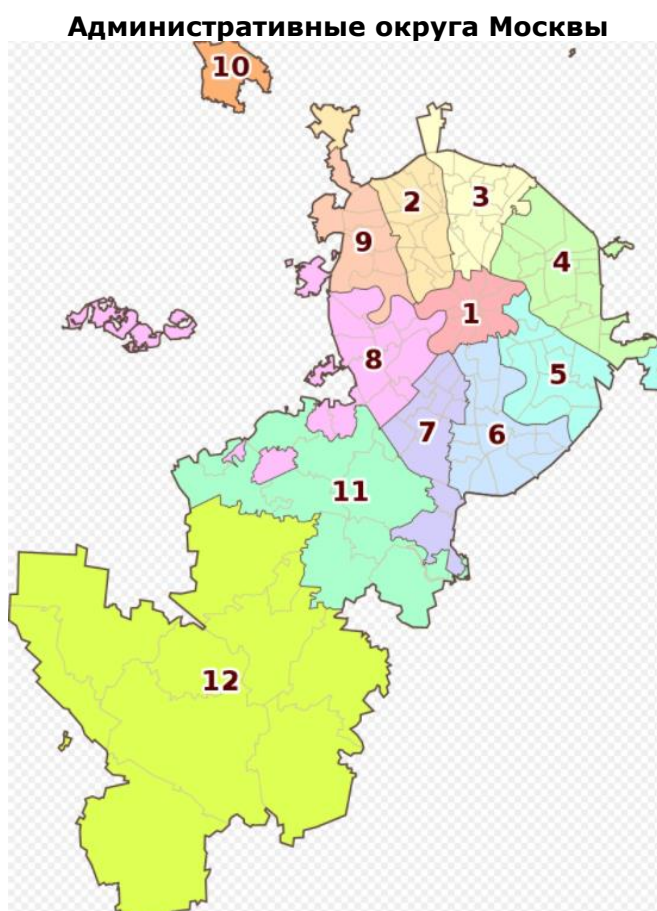
### Административно-территориальное деление

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ.
2. Северный административный округ.
3. Северо-Восточный административный округ.

4. Восточный административный округ.
5. Юго-Восточный административный округ.
6. Южный административный округ.
7. Юго-Западный административный округ.
8. Западный административный округ.
9. Северо-Западный административный округ.
10. Зеленоградский административный округ.
11. Новомосковский административный округ.
12. Троицкий административный округ.

Рис. 6.3



Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

### Экономика

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

Москва – крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; черной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, легкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается

тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

### Транспорт

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объем пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

#### *Железнодорожный транспорт*

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов – Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского – осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал – Савеловский – обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

В 1990-е – 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьезным сокращением объемов производства.

Общая протяженность железных дорог в пределах города – 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населенными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры, первые, два из которых открылись в ноябре 2019 года.

#### *Автомобильный транспорт*

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая, в частности, три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмоскovie для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Объект недвижимости расположен в Восточном административном округе г. Москвы, районе Соколиная Гора.

### **Восточный административный округ<sup>2</sup>**

Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся

---

<sup>2</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)

самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города.

Здесь проживает 1 512 946 чел. (2021), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской, Калининской и Некрасовской линий метро, а также частично станция «Выхино».

### **Соколиная Гора<sup>3</sup>**

**Соколиная Гора** — район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Граница района Соколиная Гора и муниципального образования Соколиная Гора проходит по оси шоссе Энтузиастов, далее по оси полосы отвода пассажирских путей Рязанского направления Московской железной дороги (МЖД), оси русла реки Яузы, оси Электrozаводского моста, оси Электrozаводской улицы, южной и западной границам площади Журавлёва (исключая домовладение № 1 по пл. Журавлёва и включая домовладение № 7 по пл. Журавлёва), осям: Нижнего Журавлёва переулка, улицы Малой Семёновской (включая домовладение № 13), улице Измайловский Вал, оси подъездной железнодорожной ветки, оси коллектора реки Хапиловки, оси полосы отвода Малого кольца МЖД, 8-й улицы Соколиной горы, включая мост через железнодорожную ветку Малого кольца МЖД), и западной границе территории Измайловского ПКМО до шоссе Энтузиастов.

Уникальность района заключается в сосредоточении на его территории предприятий различных отраслей промышленности. Здесь расположено более 90 промышленных предприятий машиностроения и металлообработки. 39,8 % от общего числа людей, занятых на производстве предприятий Восточного административного округа, работают на предприятиях района.

Среди предприятий района:

- ФГУП НПЦ газотурбостроения «Салют» (проспект Будённого, д. 16) — крупнейшее промышленное предприятие района, одно из ведущих предприятий страны по производству авиационных двигателей

- ОАО Московский инструментальный завод (Большая Семёновская ул., д. 42)
- ОАО Московский завод тепловой автоматики (Мироновская ул., д. 33)
- ОАО Московский машиностроительный завод «Вымпел» (Вельяминовская ул., д. 34)

- ОАО Московская швейная фабрика «Старт»; Вельяминовская ул., д. 9)
- ЗАО Московская трикотажная фабрика «Красная Заря» (Малая Семёновская ул., д. 30)

Кварталы Соколиной горы застроены преимущественно хрущевками. Новое жилищное строительство здесь идёт медленно, новостройки растут больше в соседнем Преображенском. С конца 2000-х в районе Соколиной горы возведено около десятка новых ЖК, в основном — точечная застройка. В 2017 году здесь, на пересечении пр. Будённого и Гаражной ул., построен ЖК «Золотая звезда». В 2019 построен ЖК «Семеновский парк» на Вольной улице, 28 промзоны «Кирпичные улицы».

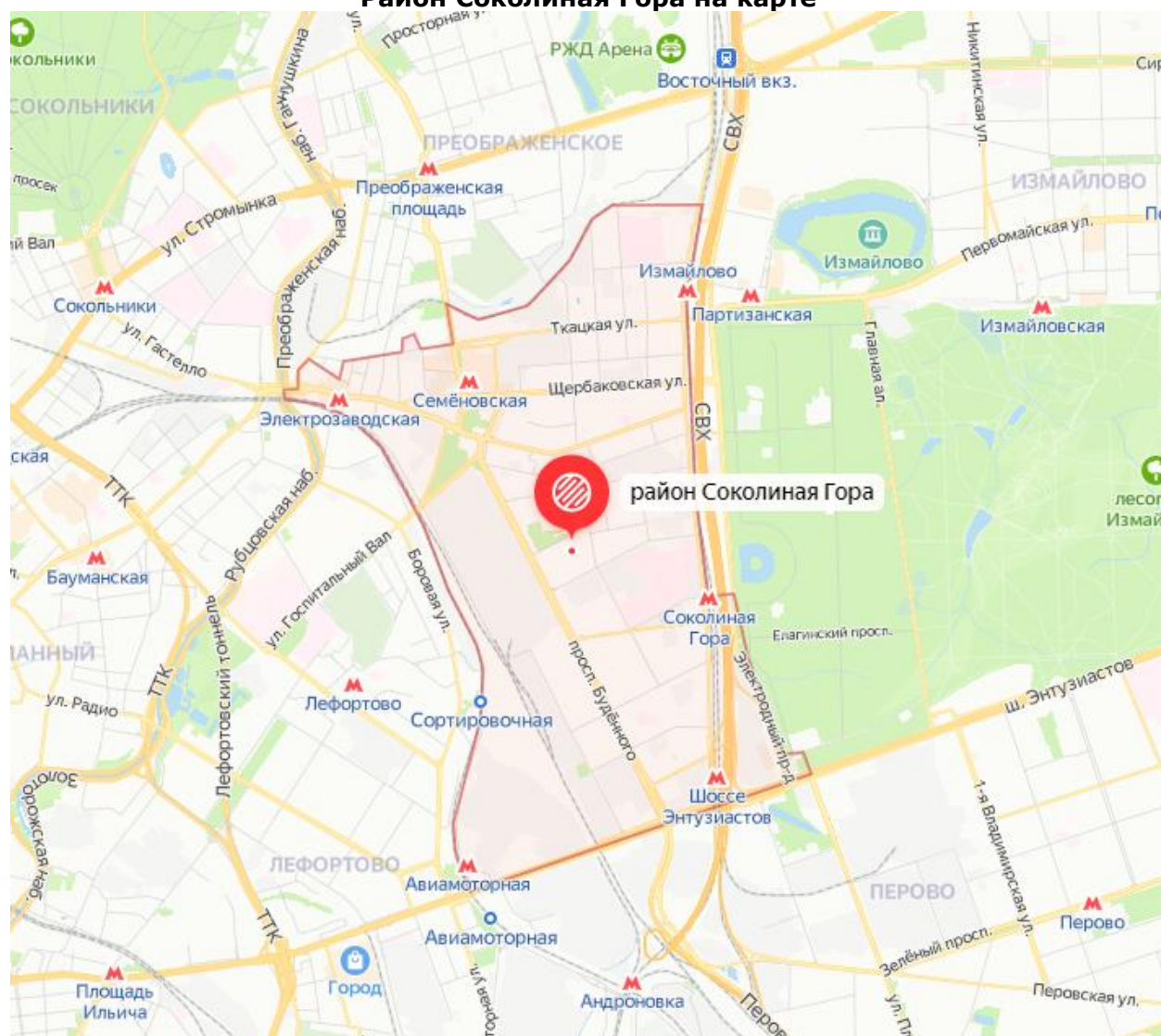
В районе находятся станции метро Семёновская, Электrozаводская, Шоссе Энтузиастов, станции МЦК Измайлово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов.

3

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%8F\\_%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B0\\_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B0_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))

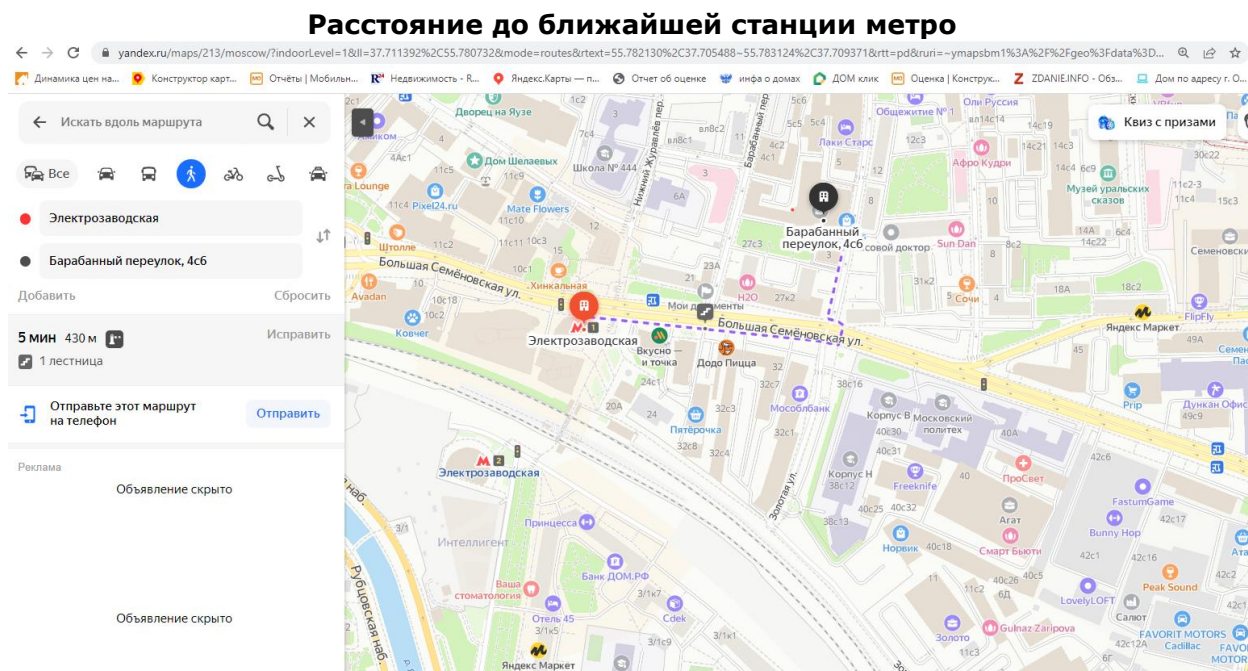
Рис. 6.4

**Район Соколиная Гора на карте**



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

Рис. 6.5



### **Описание местоположения и характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр. 6**

Объект недвижимости, расположенный на антресоли административного здания по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр. 6, представляет собой нежилое помещение.

Окружающая застройка представлена административными и жилыми зданиями.

Ближайшая остановка общественного транспорта – ост. «Метро Электрозаводская» находится в пешей доступности на расстоянии 310 м.

В пешей доступности от объекта недвижимости также находится станция московского метрополитена «Электрозаводская» – в 5 минутах ходьбы.

Обеспеченность общественным транспортом хорошая. Автомобильный трафик – высокий, пешеходный трафик – высокий.

Объект находится в здании с ограниченным доступом, так как предусмотрена пропускная система<sup>4</sup>.

### **6.4. Фотографии объекта оценки**

Фотографии нежилого помещения представлены в таблице ниже (6.3).

<sup>4</sup> <https://www.cian.ru/ofisnyy-centr-v-barabannom-pereulke4s6-moskva-12964/>

Табл. 6.3

### Фотографии объекта аренды<sup>5</sup>

Фото 1 Внешний вид здания, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр. 6



Фото 3 Входная группа в нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6

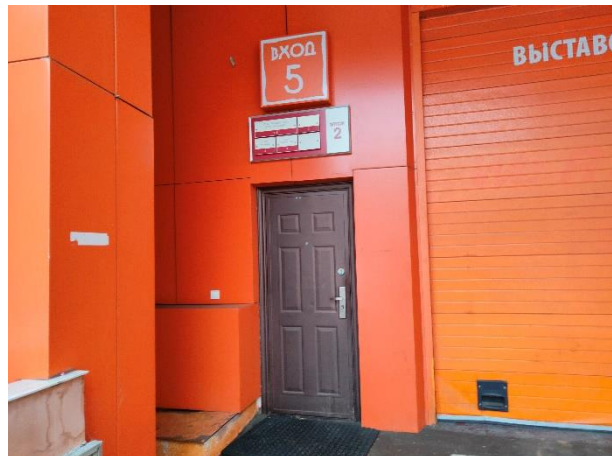


Фото 2 Внешний вид здания, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр. 6



Фото 4 Нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6



<sup>5</sup> В акте осмотра указано, что состояние здания удовлетворительное. Однако по данным Портала «Статриелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>, по мнению Оценщика исходя из визуального осмотра и года реконструкции (2006 г.) фактически здание находится в хорошем состоянии. Соответственно, в данном Отчете техническое состояние здания принято, как хорошее.

Фото 5 Нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6



Фото 7 Нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6



Фото 6 Нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6



Фото 8 Нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

### **Вывод:**

- Описание объекта оценки было составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, и визуального осмотра Оценщиком.
- Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение общей площадью 31,3 кв. м, расположенное на антресоли, кадастровый номер 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6, в Восточном административном округе, районе Соколиная Гора.
- Ближайшая остановка общественного транспорта – ост. «Метро Электrozаводская» находится в пешей доступности на расстоянии не более 310 м.
- В пешей доступности от объекта недвижимости также находится станция московского метрополитена – «Электrozаводская» (в 5 минутах ходьбы).
- Обеспеченность общественным транспортом хорошая. Автомобильный трафик – высокий, пешеходный трафик – высокий.
- Здание, в котором расположен объект аренды, имеет закрытый доступ посещения с пропускным режимом.
- Из представленного выше описания можно сделать вывод о достаточно хорошем местоположении объекта недвижимости.

## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Под наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта недвижимости понимается разумное и возможное использование, способствующее сохранению и поддержанию максимальной стоимости объекта оценки на дату оценки.

При определении НЭИ объекта недвижимости определяется использование объекта недвижимости, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под НЭИ объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и таким, в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

### **Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения**

Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

#### Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемое нежилое помещение возможно использовать в качестве помещения офисного назначения. Использование нежилого помещения по его прямому назначению, а именно в качестве помещения офисного назначения, не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

#### Физически возможный вариант использования

Нежилое помещение расположено на антресоли, не имеет отдельного входа, состояние отделки – стандарт (ремонт не требуется), в здании в хорошем состоянии.

На основании проведенного осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно-планировочным решениям помещения офисного назначения.

#### Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование нежилого помещения в качестве офиса позволит обеспечить доход.

#### Максимально продуктивное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемое нежилое помещение обеспечивает максимальную продуктивность в варианте использования его в качестве офиса банка.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом.

*Вывод: наиболее эффективное использование нежилого помещения, – по назначению (в качестве площади для размещения офиса).*

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **8.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.**

#### **О текущей ситуации в российской экономике на октябрь 2022 г.<sup>6</sup>**

В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г. после -4,5% г/г. в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г. после -4,1% г/г. во 2 квартале).

В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м. (с исключением сезонности +0,7 м/м. SA) после +0,5% м/м. месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г. после -3,1% г/г. в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г. после -2,5% г/г. во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м. после +0,8% м/м. в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м. SA (-0,5% м/м. SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г. после -4,0% г/г. в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г. (после -3,8% г/г. во 2 квартале).

Основной рост - в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м. SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г. после +5,8% г/г. в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г. после +3,5% г/г. кварталом ранее). В месячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м. SA в октябре после роста на +0,1% м/м. SA в сентябре.

В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г. в октябре после +6,7% г/г. в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г. после +2,5% г/г. кварталом ранее). В месячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м. SA после роста на +2,8% м/м. SA в сентябре.

В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г. после -7,1% г/г. в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м. SA после снижения на -2,7% м/м. SA в сентябре.

Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г. в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г. после +10,2% г/г. во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г. после +16,9% г/г.). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г.) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале.

<sup>6</sup> Источник информации:

[https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022\\_11\\_30.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками - рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г., за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г. после +5,0% г/г. во 2 квартале), деятельность в области транспортировки и хранения (+24,7% г/г. после +8,8% г/г.), финансов и страхования (+18,0% г/г. после +9,3% г/г.), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г. после +33,6% г/г.).

В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г. в октябре после +3,3% г/г. месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г. после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г. после -9,8% г/г. в сентябре.

Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,9% м/м. к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г. выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в ежемесячном выражении ускорилось до -2,5 м/м. после -0,8% м/м. в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г. после роста на +3,8% г/г. в сентябре.

Ситуация на рынке труда в сентябре-октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г. (+12,9% г/г. в августе), в реальном выражении - темпы составили -1,4% г/г. после -1,2% г/г. месяцем ранее.

Табл. 8.1

**Показатели деловой активности**

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года | Янв.-окт. 2022 | Октябрь 2022 | III кв. 2022 | Сентяб. 2022 | Август 2022 | Июль 2022 | II кв. 2022 | Июнь 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 | I кв. 2022 | Март 2022 | Февраль 2022 | Январ. 2022 | 2021  |
|---------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----------|-------------|------------|-----------|--------------|-------------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>                   |                |              |              |              |             |           |             |           |          |             |            |           |              |             |       |
| ВВП                                               | -2,1           | -4,4         | -4,0         | -4,5         | -3,5        | -3,9      | -4,1        | -5,1      | -3,9     | -3,3        | 3,5        | 1,5       | 4,0          | 5,9         | 4,7   |
| Сельское хозяйство                                | 5,0            | 4,2          | 6,2          | 6,7          | 9,1         | 0,8       | 2,5         | 2,1       | 2,2      | 3,2         | 1,9        | 3,0       | 1,1          | 0,8         | -0,4  |
| Строительство                                     | 5,8            | 9,6          | 6,71         | 5,8          | 7,4         | 6,6       | 3,5         | 0,1       | 3,6      | 7,9         | 4,5        | 5,9       | 5,0          | 1,6         | 6,0   |
| Розничная торговля                                | -5,9           | -9,7         | -9,1         | -9,8         | -8,8        | -8,7      | -9,8        | -9,6      | -10,1    | -9,8        | 3,5        | 2,0       | 5,5          | 3,1         | 7,8   |
| Оптовая торговля                                  | -13,6          | -22,0        | -22,6        | -22,2        | -20,3       | -25,3     | -15,2       | -18,2     | -15,3    | -11,9       | 3,3        | -0,5      | 2,9          | 7,9         | 5,9   |
| Платные услуги населению                          | 3,5            | 0,7          | 1,3          | 1,1          | 3,5         | 1,6       | 0,0         | 1,5       | 1,2      | 0,9         | 7,8        | 4,0       | 8,2          | 11,6        | 16,7  |
| Общественное питание                              | 2,9            | 7,8          | 1,9          | 3,3          | 1,3         | 0,9       | -2,1        | -0,5      | -3,2     | -2,7        | 7,7        | 1,7       | 10,8         | 11,3        | 26,7  |
| Грузооборот транспорта                            | -2,1           | -6,8         | -5,5         | -7,1         | -4,1        | -5,2      | -3,0        | -5,8      | -1,8     | -1,4        | 4,2        | 3,6       | 1,1          | 7,8         | 5,6   |
| Инвестиции в основной капитал                     | -              | -            | 3,1          | -            | -           | -         | 4,1         | -         | -        | -           | 12,8       | -         | -            | -           | 7,7   |
| Промышленное производство                         | 0,1            | -2,6         | -1,3         | -3,1         | -0,1        | -0,5      | -2,5        | -2,4      | -2,4     | -2,6        | 5,1        | 2,3       | 5,4          | 8,0         | 6,4   |
| Добыча полезных ископаемых                        | 1,4            | -2,7         | 0,0          | -1,8         | 1,0         | 0,9       | -1,2        | 1,4       | -2,2     | -2,8        | 7,3        | 6,6       | 7,4          | 7,8         | 4,2   |
| Обрабатывающие производства                       | -0,7           | -2,4         | -2,0         | -4,0         | -0,8        | -1,1      | -3,8        | -4,7      | -3,5     | -3,0        | 4,7        | -0,7      | 6,2          | 10,0        | 7,3   |
| Индекс потребительских цен                        | 14,1           | 12,6         | 14,4         | 13,7         | 14,3        | 15,1      | 16,9        | 15,9      | 17,1     | 17,8        | 11,5       | 16,7      | 9,2          | 8,7         | 8,4   |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>             |                |              |              |              |             |           |             |           |          |             |            |           |              |             |       |
| Реальная заработная плата                         | -1,52          | -            | -1,9         | -1,4         | -1,2        | -3,2      | -5,4        | -3,2      | -6,1     | -7,2        | 3,1        | 3,6       | 2,6          | 1,9         | 4,5   |
| Номинальная заработная плата                      | 12,62          | -            | 12,2         | 12,1         | 12,9        | 11,4      | 10,6        | 12,2      | 10,0     | 9,4         | 15,0       | 20,9      | 12,0         | 10,8        | 11,5  |
| Реальные денежные доходы                          | -1,72          | -            | -2,4         | -            | -           | -         | -1,9        | -         | -        | -           | -1,0       | -         | -            | -           | 3,1   |
| Реальные располагаемые денежные доходы            | -1,72          | -            | -3,4         | -            | -           | -         | -0,8        | -         | -        | -           | -1,2       | -         | -            | -           | 3,0   |
| Численность рабочей силы                          | -0,5           | -0,7         | -0,6         | -1,0         | -0,2        | -0,6      | -0,5        | -0,5      | -0,6     | -0,3        | -0,4       | -0,7      | -0,3         | -0,3        | 0,6   |
| млн чел.                                          | 74,9           | 75,0         | 75,1         | 74,9         | 75,5        | 75,0      | 74,9        | 74,9      | 74,9     | 74,9        | 74,7       | 74,5      | 74,8         | 74,8        | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                     | 75,0           | 74,8         | 74,9         | 74,7         | 75,0        | 74,9      | 75,1        | 75,0      | 75,0     | 75,1        | 75,2       | 75,0      | 75,2         | 75,3        | -     |
| Численность занятых                               | 0,5            | -0,2         | 0,0          | -0,5         | 0,5         | 0,1       | 0,6         | 0,3       | 0,4      | 0,9         | 1,0        | 0,6       | 1,3          | 1,1         | 1,6   |
| млн чел.                                          | 71,9           | 72,1         | 72,2         | 72,0         | 72,6        | 72,1      | 71,9        | 72,0      | 71,9     | 71,9        | 71,5       | 71,4      | 71,7         | 71,5        | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                     | 72,0           | 71,9         | 71,9         | 71,8         | 72,1        | 71,9      | 72,0        | 72,0      | 72,0     | 72,1        | 72,1       | 71,9      | 72,2         | 72,1        | -     |
| Численность безработных                           | -19,5          | -11,5        | -14,1        | -11,8        | -14,9       | -15,4     | -20,2       | -17,5     | -20,0    | -22,9       | -25,1      | -24,1     | -27,6        | -23,6       | -16,0 |
| млн чел.                                          | 3,0            | 2,9          | 2,9          | 2,9          | 2,9         | 2,9       | 3,0         | 3,0       | 2,9      | 3,0         | 3,1        | 3,1       | 3,1          | 3,3         | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                     | 3,0            | 2,9          | 2,9          | 2,9          | 2,9         | 3,0       | 3,0         | 3,0       | 3,0      | 3,0         | 3,1        | 3,0       | 3,0          | 3,2         | -     |
| <b>Уровень занятости</b>                          |                |              |              |              |             |           |             |           |          |             |            |           |              |             |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)   | 60,1           | 60,2         | 60,1         | 60,0         | 60,2        | 60,1      | 60,1        | 60,1      | 60,1     | 60,1        | 60,0       | 59,9      | 60,1         | 60,0        | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>                        |                |              |              |              |             |           |             |           |          |             |            |           |              |             |       |
| в % к рабочей силе                                | 4,0            | 3,9          | 3,8          | 3,9          | 3,8         | 3,9       | 4,0         | 3,9       | 3,9      | 4,0         | 4,2        | 4,1       | 4,1          | 4,4         | 4,8   |
| SA                                                | 4,0            | 3,8          | 3,9          | 3,9          | 3,9         | 3,9       | 4,0         | 4,0       | 4,0      | 4,0         | 4,1        | 4,1       | 4,0          | 4,2         | -     |

Источник информации: [https://economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022\\_11\\_30.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

Табл. 8.2

**Показатели промышленного производства, в % к АППГ**

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года                 | Янв.-<br>окт.<br>2022 | Октябрь<br>2022 | III<br>кв.<br>2022 | Сентябрь<br>2022 | Август<br>2022 | Июль<br>2022 | II кв.<br>2022 | Июнь<br>2022 | Май<br>2022 | Апрель<br>2022 | I кв.<br>2022 | Март<br>2022 | Февраль<br>2022 | Январь<br>2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|----------------|---------------|--------------|-----------------|----------------|------|
| Промышленное производство                                         | 0,1                   | -2,6            | -1,3               | -3,1             | -0,1           | -0,5         | -2,5           | -2,4         | -2,4        | -2,6           | 5,1           | 2,3          | 5,4             | 8,0            | 6,4  |
| Добыча полезных ископаемых                                        | 1,4                   | -2,7            | 0,0                | -1,8             | 1,0            | 0,9          | -1,2           | 1,4          | -2,2        | -2,8           | 7,3           | 6,6          | 7,4             | 7,8            | 4,2  |
| • добыча угля                                                     | -2,6                  | -3,3            | -3,7               | -2,3             | -2,2           | -6,7         | -3,6           | 0,1          | -3,7        | -7,3           | -0,3          | -4,4         | 2,2             | 2,8            | 8,0  |
| • добыча сырой нефти и природного газа                            | 1,2                   | -3,4            | -0,1               | -2,2             | 1,0            | 1,0          | -2,1           | 0,4          | -2,9        | -3,5           | 7,4           | 7,1          | 8,1             | 7,3            | 2,6  |
| • добыча металлических руд                                        | -4,2                  | -7,0            | -7,7               | -6,5             | -7,5           | -9,0         | -3,2           | -4,1         | -4,3        | -2,2           | 0,7           | -1,2         | 1,0             | 1,9            | 1,1  |
| • добыча прочих полезных ископаемых                               | 6,3                   | 10,0            | 4,6                | -1,8             | 10,3           | 5,8          | 9,8            | 19,8         | 0,1         | 5,7            | 3,4           | 11,3         | -8,0            | 7,6            | 15,2 |
| • предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 8,9                   | 2,4             | 6,6                | -5,4             | 5,0            | 9,7          | 9,2            | 6,1          | 7,5         | 5,1            | 20,0          | 14,3         | 17,2            | 22             | 9,0  |
| Обрабатывающие производства                                       | -0,7                  | -2,4            | -2,0               | -4,0             | -0,8           | -1,1         | -3,8           | -4,7         | -3,5        | -3,0           | 4,7           | -0,7         | 6,2             | 10,0           | 7,3  |
| 1. пищевая промышленность в т. ч.                                 | 0,4                   | 0,2             | -1,2               | 2,2              | -2,2           | -3,5         | -1,0           | -0,3         | -0,9        | -1,6           | 4,0           | 1,6          | 4,4             | 6,6            | 4,9  |
| • пищевые продукты                                                | 0,4                   | 0,4             | -1,3               | 1,8              | -2,3           | -3,6         | -0,6           | 0,7          | -0,6        | -1,7           | 3,5           | 1,3          | 4,2             | 5,3            | 4,2  |
| • напитки                                                         | 3,7                   | 0,3             | 1,3                | 4,1              | 1,5            | -1,2         | 2,8            | 2,8          | 3,0         | 2,6            | 9,7           | 7,5          | 6,3             | 17,2           | 9,5  |
| • табачные изделия                                                | -10,7                 | -4,9            | -6,5               | 4,1              | -12,2          | -10,1        | -22,7          | -32,0        | -21,9       | -14,3          | -4,9          | -12,2        | 1,7             | -2,9           | 2,3  |
| 2. легкая промышленность в т. ч.                                  | -3,2                  | 1,2             | -2,9               | -2,7             | -1,8           | -4,2         | -6,7           | -6,8         | -4,8        | -8,2           | -1,1          | -0,9         | -2,8            | 0,7            | 11,0 |
| • текстильные изделия                                             | -9,9                  | -9,5            | -12,8              | -12,6            | -11,1          | -14,6        | -10,3          | -12,0        | -8,6        | -10,2          | -6,6          | -8,8         | -10,1           | 0,3            | 13,1 |
| • одежда                                                          | 0,5                   | 11,9            | 3,9                | 5,6              | 2,9            | 3,2          | -5,7           | -4,9         | -3,6        | -8,2           | 0,1           | 2,3          | -1,3            | -1,2           | 7,6  |
| • кожа и изделия из нее                                           | -1,1                  | -8,7            | -3,4               | -7,3             | 2,7            | -5,4         | -2,7           | -2,3         | -0,8        | -4,5           | 6,3           | 5,4          | 6,9             | 7,0            | 16,6 |
| 3. деревообрабатывающий комплекс в т. ч.                          | -2,1                  | -7,0            | -7,2               | -6,9             | -6,6           | -8,0         | -3,1           | -4,8         | -4,3        | -0,3           | 6,8           | 2,2          | 8,1             | 10,6           | 10,4 |
| • обработка древесины и производство изделий из нее               | -10,6                 | -19,7           | -19,9              | -19,8            | -19,5          | -20,4        | -10,3          | -14,5        | -11,2       | -5,3           | 2,9           | -1,2         | 6,7             | 4,0            | 11,6 |
| • бумага и бумажные изделия                                       | 1,0                   | -1,8            | 0,8                | 2,1              | 1,1            | -0,9         | -3,1           | -1,5         | -4,5        | -3,4           | 7,0           | 0,2          | 7,6             | 13,3           | 10,2 |
| • деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 10,5                  | 9,8             | 0,4                | -2,6             | 2,4            | 1,6          | 16,3           | 10,3         | 15,1        | 23,9           | 17,0          | 18,1         | 13,9            | 19,4           | 7,7  |
| 4. производство кокса и нефтепродуктов                            | -0,5                  | 0,0             | 0,8                | -0,1             | -1,1           | 3,6          | -5,5           | -0,7         | -5,5        | -10,2          | 2,9           | -5,1         | 5,5             | 8,9            | 3,6  |
| 5. химический комплекс, в т. ч.                                   | 0,0                   | -6,1            | -1,7               | -1,9             | -1,3           | -1,8         | -1,7           | -3,7         | -0,6        | -0,8           | 5,9           | 5,6          | 9,1             | 3,4            | 8,5  |
| • химические вещества и химические продукты                       | -3,5                  | -6,6            | -4,6               | -4,9             | -4,3           | -4,5         | -6,9           | -7,7         | -5,6        | -7,3           | 1,9           | -1,9         | 5,3             | 2,6            | 6,8  |
| • лекарственные средства и медицинские материалы                  | 17,8                  | -8,5            | 14,4               | 11,9             | 14,3           | 17,5         | 25,7           | 15,8         | 30,0        | 31,7           | 24,1          | 41,7         | 28,5            | 2,3            | 13,9 |
| • резиновые и пластмассовые изделия                               | -0,7                  | -2,1            | -3,7               | -1,5             | -2,5           | -7,1         | -3,9           | -4,0         | -6,2        | -1,6           | 7,0           | 5,7          | 8,3             | 7,3            | 10,7 |
| 6. производство прочей неметаллической минеральной продукции      | 1,8                   | -5,5            | -1,7               | -4,1             | -0,7           | -0,4         | 2,2            | 1,9          | 1,4         | 3,5            | 11,2          | 8,1          | 13,6            | 12,7           | 9,2  |
| • металлургический комплекс в т. ч.                               | 0,9                   | -0,7            | 3,0                | -3,1             | 7,0            | 6,3          | -3,7           | -8,8         | -4,5        | 3,0            | 4,6           | 0,5          | 0,9             | 17,1           | 3,7  |
| • металлургия                                                     | 0,1                   | -2,4            | 0,1                | -2,4             | 4,1            | -1,3         | -1,9           | -6,0         | -2,2        | 2,8            | 3,2           | 1,9          | 3,9             | 4              | 1,9  |
| • готовые металлические изделия                                   | 3,6                   | 4,7             | 12,1               | -5,4             | 16,0           | 29,8         | -9,3           | -17,5        | -11,5       | 3,8            | 9,1           | -3,8         | -8,2            | 57,5           | 9,4  |

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года     | Янв.-окт. 2022 | Октябрь 2022 | III кв. 2022 | Сентябрь 2022 | Август 2022 | Июль 2022 | II кв. 2022 | Июнь 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 | I кв. 2022 | Март 2022 | Февраль 2022 | Январь 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----------|-------------|------------|-----------|--------------|-------------|------|
| 7. машиностроительный комплекс в т. ч.                | -7,1           | -7,0         | -12,4        | -14,8         | -8,2        | -12,9     | -10,6       | -13,2     | -7,9     | -9,9        | 3,1        | -7,5      | 9,3          | 14,6        | 11,5 |
| • компьютеры, электроника, оптика                     | 6,3            | 18,3         | -0,1         | 3,0           | -0,9        | -3,2      | 5,2         | -12,2     | 28,4     | 6,1         | 10,3       | 12,8      | 1,8          | 16,8        | 9,5  |
| • электрооборудование                                 | -3,6           | 0,2          | -4,4         | -4,5          | 0,9         | -9,5      | -7,6        | -3,4      | -10,9    | -8,8        | -0,1       | -9,6      | 1,6          | 12,8        | 7,4  |
| • машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 3,7            | -6,6         | -3,7         | -6,8          | 9,1         | -12,7     | 2,8         | -3,9      | 0,6      | 11,2        | 18,9       | 13,8      | 19,1         | 26,5        | 16,9 |
| • автотранспортные, прицепы и полуприцепы             | -43,5          | -45,2        | -51,4        | -51,8         | -42,9       | -58,1     | -62,9       | -62,2     | -65,8    | -61,2       | -14,4      | -45,5     | 1,6          | 15          | 14,7 |
| • прочие транспортные средства и оборудование         | -4,6           | -8,3         | -8,2         | -16,1         | -7,2        | 2,4       | -2,8        | 3,9       | -7,8     | -5,9        | -0,1       | -12,8     | 16,6         | 7,5         | 10,0 |
| 8. прочие производства в т. ч.                        | -3,3           | -5,5         | -10,7        | -16,2         | -7,9        | -6,6      | 1,4         | -0,9      | -1,1     | 0,6         | 4,5        | -4,0      | 6,7          | 12,3        | 4,4  |
| • мебель                                              | -1,2           | -4,2         | -9,1         | -6,2          | -10,7       | -10,5     | 1,2         | -7,8      | 2,3      | 3,3         | 8,6        | 5,6       | 16,8         | 2,0         | 17,7 |
| • прочие готовые изделия                              | -2,5           | -7,3         | -9,2         | -6,4          | -8,8        | -12,8     | -1,1        | -0,5      | -8,1     | -3,4        | 9,1        | 6,2       | 7,3          | 14,6        | 7,1  |
| • ремонт и монтаж машин и оборудования                | -3,8           | -5,6         | -11,3        | -20,0         | -7,2        | -4,8      | 1,8         | 0,6       | -0,7     | 0,6         | 2,9        | -7,8      | 4,4          | 14,2        | 1,0  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром            | 0,0            | -2,4         | -0,2         | -1,5          | 1,6         | -0,5      | 2,1         | -0,2      | 4,3      | 2,1         | -0,7       | 1,4       | -4,8         | 1,1         | 7,0  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов      | -5,7           | -7,4         | -10,4        | -7,5          | -9,0        | -14,9     | -9,2        | -15,7     | -4,2     | -7,5        | 4,4        | 8,3       | 4,8          | -0,3        | 17,8 |

Источник информации: [https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022\\_11\\_30.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

Табл. 8.3

### Показатели промышленного производства, в % м/м.

| Показатель, в % к предыдущему периоду                       | Октябрь 2022 | Сентябрь 2022 | Август 2022 | Июль 2022 | Июнь 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 | Март 2022 | Февраль 2022 | Январь 2022 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-----------|----------|-------------|-----------|--------------|-------------|
| Промышленное производство                                   | 5,3          | 0,5           | 1,8         | 1,8       | 2,1       | -2,1     | -8,4        | 10,1      | -2,7         | -20,8       |
| 1. Добыча полезных ископаемых                               | 3,2          | -1,1          | 0,7         | 0,8       | 1,7       | 2,5      | -10,0       | 11,1      | -7,0         | -6,4        |
| • добыча угля                                               | 7,8          | 1,8           | 4,3         | -2,3      | -1,2      | 0,9      | -8,0        | 4,5       | -0,1         | -7,1        |
| • добыча сырой нефти и природного газа                      | 3,6          | -1,9          | -0,2        | 2,6       | -0,6      | 3,4      | -10,9       | 10,0      | -9,6         | 0,6         |
| • добыча металлических руд                                  | -2,2         | -4,3          | 3,9         | 1,3       | 2,2       | 6,1      | -4,9        | 10,3      | -7,3         | -5,1        |
| • добыча прочих полезных ископаемых                         | 9,9          | -5,5          | 17,4        | -20,6     | 56,8      | -13,9    | 5,0         | 13,3      | 17,7         | -23,5       |
| • предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,3         | 6,3           | -2,2        | -0,7      | 3,3       | 1,2      | -11,1       | 23,4      | 5,2          | -39,1       |
| 2. Обрабатывающие производства                              | 4,9          | 0,8           | 2,2         | 2,8       | 5,0       | -3,4     | -5,8        | 10,4      | 2,6          | -32,5       |
| • пищевая промышленность в т. ч.                            | 2,9          | 2,8           | 3,5         | 3,9       | 1,8       | -2,5     | -4,6        | 11,4      | 4,5          | -17,5       |
| • пищевые продукты                                          | 5,0          | 4,5           | 4,8         | 2,6       | 1,2       | -3,5     | -5,4        | 10,6      | 2,1          | -16,3       |
| • напитки                                                   | -6,5         | -6,2          | -6,2        | 1,0       | 10,3      | 4,7      | 1,4         | 20,2      | 11,7         | -26,7       |
| • табачные изделия                                          | -6,5         | -1,5          | 11,6        | 42,2      | -15,7     | -6,5     | -8,9        | -4,1      | 28,7         | -9,0        |
| 3. легкая промышленность в т. ч.                            | 3,9          | 1,8           | 7,7         | -4,6      | 6,0       | -11,7    | -3,0        | 15,0      | 12,0         | -21,2       |
| • текстильные изделия                                       | 5,7          | 3,3           | 7,1         | -4,1      | 0,5       | -8,9     | -4,2        | 12,1      | 3,7          | -23,0       |
| • одежда                                                    | 5,3          | 1,8           | 4,5         | -2,0      | 9,1       | -13,2    | -0,2        | 15,3      | 13,1         | -17,4       |
| • кожа и изделия из нее                                     | -3,5         | -1,1          | 17,8        | -12,7     | 7,7       | -12,6    | -8,5        | 19,9      | 25,0         | -28,6       |

| Показатель, в % к предыдущему периоду                             | Октябрь 2022 | Сентябрь 2022 | Август 2022 | Июль 2022 | Июнь 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 | Март 2022 | Февраль 2022 | Январь 2022 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-----------|----------|-------------|-----------|--------------|-------------|
| 4. деревообрабатывающий комплекс в т. ч.                          | 0,3          | 0,0           | 1,8         | -0,7      | 1,6       | -6,2     | -4,0        | 6,9       | 6,9          | -15,6       |
| • обработка древесины и производство изделий из нее               | -3,1         | -1,5          | -0,4        | -5,6      | 3,9       | -11,4    | -5,8        | 6,4       | 13,4         | -15,8       |
| • бумага и бумажные изделия                                       | 1,6          | 0,2           | 3,5         | 5,0       | -0,1      | -2,6     | -4,1        | 4,7       | -1,1         | -11,2       |
| • деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 4,8          | 3,3           | 1,9         | -6,9      | 1,1       | -4,1     | 1,0         | 15,9      | 16,2         | -30,2       |
| 5. производство кокса и нефтепродуктов                            | 4,4          | -4,2          | -1,8        | 7,6       | 3,4       | 5,5      | -9,5        | 0,8       | -9,0         | -0,1        |
| 6. химический комплекс в т. ч.                                    | 0,5          | -0,8          | 3,8         | -0,8      | -1,3      | -3,5     | -8,5        | 6,1       | 5,6          | -12,3       |
| • химические вещества и химические продукты                       | 1,5          | -2,0          | 2,1         | 1,0       | -4,3      | 1,1      | -9,2        | 3,5       | -0,8         | -5,5        |
| • лекарственные средства и медицинские материалы                  | -3,3         | 4,1           | 8,2         | -7,3      | 3,8       | -19,5    | -11,7       | 9,4       | 25,5         | -35,1       |
| • резиновые и пластмассовые изделия                               | -0,6         | -0,2          | 6,7         | -2,6      | 6,1       | -8,7     | -3,1        | 13,7      | 14,2         | -20,2       |
| 7. производство прочей неметаллической минеральной продукции      | -4,6         | -6,0          | 2,4         | 0,8       | 11,0      | 10,4     | 4,3         | 18,3      | 11,7         | -22,4       |
| 8. металлургический комплекс в т. ч.                              | 4,1          | 0,2           | -0,2        | 17,2      | 2,0       | -2,9     | -2,4        | 17,1      | -2,9         | -30,3       |
| • металлургия                                                     | 0,1          | -2,8          | 6,0         | 10,9      | 1,9       | -3,6     | -2,6        | 10,0      | 2,1          | -21,1       |
| • готовые металлические изделия                                   | 16,5         | 9,4           | -19,2       | 36,7      | 2,3       | -0,7     | -1,7        | 39,1      | -18,1        | -58,6       |
| 9. машиностроительный комплекс в т. ч.                            | 17,7         | 9,0           | 14,6        | -12,8     | 23,3      | -15,6    | -9,5        | 18,9      | 19,7         | -60,4       |
| • компьютеры, электроника, оптика                                 | 9,6          | 29,7          | 3,4         | -1,2      | -4,6      | -1,3     | -2,0        | 37,0      | 6,1          | -68,7       |
| • электрооборудование                                             | -0,9         | 9,1           | 7,6         | -3,3      | 22,8      | -13,3    | -9,6        | 11,2      | 13,5         | -48,3       |
| • машины и оборудование, не вкл. в другие группировки             | -2,7         | -8,0          | 20,7        | -7,3      | 10,3      | -23,1    | 2,3         | 19,2      | 17,5         | -48,1       |
| • автотранспортные, прицепы и полуприцепы                         | 11,7         | 7,0           | 13,3        | -1,9      | 28,2      | -29,1    | -30,5       | -37,2     | 27,0         | -31,2       |
| • прочие транспортные средства и оборудование                     | 43,2         | 3,1           | 22,7        | -33,1     | 48,1      | -16,1    | -10,0       | 37,1      | 29,2         | -79,6       |
| 10. прочие производства в т. ч.                                   | 5,2          | 5,2           | 1,2         | -9,8      | 11,0      | -8,4     | -6,4        | 19,5      | 16,9         | -55,0       |
| • мебель                                                          | 2,5          | 6,1           | 2,9         | 1,8       | -2,2      | -13,1    | -5,1        | 2,8       | 25,6         | -28,4       |
| • прочие готовые изделия                                          | 1,5          | 9,3           | 9,6         | -10,4     | 13,0      | -14,5    | -8,7        | 7,9       | 19,6         | -43,3       |
| • ремонт и монтаж машин и оборудования                            | 6,3          | 4,4           | -0,5        | -12,3     | 13,6      | -6,4     | -6,3        | 25,1      | 14,6         | -62,7       |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                        | 21,2         | 6,0           | 3,5         | 2,2       | -13,2     | -14,9    | -16,9       | 4,5       | -11,5        | -0,9        |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов                  | -0,6         | 4,2           | 7,5         | -6,8      | -8,8      | 3,4      | -5,6        | 11,2      | 5,6          | -21,5       |

Источник информации: [https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022\\_11\\_30.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

Табл. 8.4

### Показатели кредитной активности и финансовых рынков

| Показатель                                                      | Октябрь 2022 | III кв. 2022 | Сентябрь 2022 | Август 2022 | Июль 2022 | II кв. 2022 | Июнь 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 | I кв. 2022 | Март 2022 | Февраль 2022 | Январь 2022 | 2021 | IV кв. 2021 | III кв. 2021 | II кв. 2021 | I кв. 2021 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----------|-------------|------------|-----------|--------------|-------------|------|-------------|--------------|-------------|------------|
| Цена на нефть "Юралс" (средняя за период, долл. США за баррель) | 71,9         | 76,2         | 68,6          | 75,9        | 84,2      | 80,6        | 90,2      | 80,0     | 71,0        | 90,5       | 91,3      | 93,7         | 86,4        | 69,1 | 78,2        | 71,2         | 67,2        | 60,0       |
| Курс доллара (в среднем за период)                              | 60,9         | 59,4         | 59,8          | 60,3        | 58,1      | 66,0        | 57,2      | 64,6     | 77,8        | 84,7       | 103,7     | 77,3         | 75,9        | 73,7 | 72,6        | 73,5         | 74,2        | 74,3       |

| Показатель                                                             | Октябрь 2022 | III кв. 2022 | Сентябрь 2022 | Август 2022 | Июль 2022 | II кв. 2022 | Июнь 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 | I кв. 2022 | Март 2022 | Февраль 2022 | Январь 2022 | 2021 | IV кв. 2021 | III кв. 2021 | II кв. 2021 | I кв. 2021 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----------|-------------|------------|-----------|--------------|-------------|------|-------------|--------------|-------------|------------|
| Ключевая ставка (на конец периода)                                     | 7,5          | 7,5          | 7,5           | 8,0         | 8,0       | 9,5         | 9,5       | 11,0     | 14,0        | 20,0       | 20,0      | 20,0         | 8,50        | 8,50 | 8,50        | 6,75         | 5,50        | 4,50       |
| Процентные ставки (в % годовых)                                        |              |              |               |             |           |             |           |          |             |            |           |              |             |      |             |              |             |            |
| По рублевым кредитам<br>нефинансовым<br>организациям (свыше<br>1 года) | -            | 9,0          | 8,8           | 8,5         | 9,8       | 11,5        | 9,7       | 12,0     | 12,9        | 11,2       | 13,2      | 10,5         | 9,8         | 7,8  | 8,7         | 8,1          | 7,3         | 7,1        |
| По рублевым<br>жилищным кредитам                                       | -            | 6,7          | 6,7           | 6,7         | 6,7       | 6,7         | 6,4       | 6,2      | 7,7         | 8,0        | 8,1       | 8,1          | 7,9         | 7,5  | 7,7         | 7,7          | 7,2         | 7,2        |
| По рублевым<br>депозитам физлиц<br>(свыше 1 года)                      | -            | 7,1          | 7,1           | 6,8         | 7,4       | 8,7         | 8,5       | 8,2      | 9,3         | 8,5        | 9,6       | 8,1          | 7,7         | 5,3  | 6,7         | 5,6          | 4,6         | 4,2        |
| Кредитование экономики (в % г/г. с исключением валютной переоценки)    |              |              |               |             |           |             |           |          |             |            |           |              |             |      |             |              |             |            |
| Кредит экономике                                                       | 12,8         | 11,5         | 12,5          | 11,5        | 10,4      | 12,0        | 10,9      | 11,7     | 13,4        | 17,2       | 17,0      | 18,0         | 16,5        | 12,9 | 15,5        | 14,1         | 12,5        | 9,4        |
| Кредиты организациям                                                   | 14,7         | 11,9         | 13,8          | 12,1        | 9,8       | 10,5        | 10,0      | 10,1     | 11,2        | 14,3       | 14,8      | 15,1         | 13,1        | 9,6  | 12,1        | 10,1         | 8,9         | 7,1        |
| Жилищные кредиты                                                       | -            | 17,0         | 16,8          | 16,6        | 17,6      | 20,7        | 18,3      | 20,8     | 23,4        | 27,1       | 27,1      | 27,3         | 26,9        | 25,7 | 25,6        | 27,6         | 27,2        | 22,3       |
| Потребительские<br>кредиты                                             | -            | 5,1          | 4,3           | 5,0         | 6,0       | 9,5         | 7,0       | 9,1      | 12,0        | 18,2       | 15,5      | 20,0         | 19,6        | 14,3 | 18,8        | 17,0         | 13,9        | 7,3        |
| Выдачи жилищных<br>рублевых кредитов (в<br>% г/г.)                     | -            | -2,3         | 8,6           | 4,3         | -21,1     | -63,7       | -53,5     | -67,7    | -70,6       | 13,8       | 4,0       | 18,1         | 25,9        | 28,1 | 3,4         | 3,6          | 108,5       | 43,2       |

Источник информации: [https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022\\_11\\_30.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

### **О текущей ценовой ситуации по состоянию на 30 ноября 2022 г.<sup>7</sup>**

На неделе с 22 по 28 ноября 2022 г. инфляция составила 0,19%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться - до 12,04% г/г.

В сегменте продовольственных товаров рост цен усилился (0,21%) за счет увеличения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,85%). На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции дефляция продолжилась (-0,09%). В секторе непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. На туристические и регулируемые услуги рост цен ускорился (0,54%) за счет увеличения цен на авиабилеты.

#### **Потребительская инфляция с 22 по 28 ноября**

За неделю с 22 по 28 ноября инфляция составила 0,19%.

В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,21% после 0,14% недель ранее) за счет более высоких темпов удорожания плодоовощной продукции (2,85% после 2,68% недель ранее) и замедления снижения цен на прочие продукты питания (-0,09% после -0,14%). На отчетной неделе выросли цены на мясопродукты, продолжили дорожать яйца, молоко и молочная продукция. При этом сохраняется снижение цен на сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия.

В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,05% (0,07% недель ранее). На отчетной неделе ускорилось снижение цен на электро-и бытовые приборы (-0,87% после -0,05%), строительные материалы (-0,66% после -0,38%), замедлился рост цен на одежду и белье. Легковые автомобили подешевели на -0,01% (неделей ранее цены выросли на 0,01%).

В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен ускорился (+0,54% после +0,15% недель ранее) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (10,95% после роста на 3,20%). На услуги гостиниц и санаториев цены продолжили снижаться (-0,14% и -0,07% соответственно).

#### **Мировые рынки**

На неделе с 22 по 28 ноября на мировых рынках продовольствия цены снижались (-0,9% после -2,4% на предыдущей неделе). В годовом выражении в ноябре цены выросли на 4,6% г/г.

На рассматриваемой неделе снизились цены на пшеницу во Франции (-2,1%) и говядину (-2,6%) после роста на прошлой неделе. Продолжала сокращаться стоимость пшеницы в Чикаго (-1,4%), сахара-сырца (-1,8%), белого сахара (-1,5%) и свинины (-4,3%). Выросли котировки на соевые бобы (+1,7%) и масло (+3,0%), а также на кукурузу (+1,8%) после снижения на прошлой неделе. Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,0% после +0,5% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-4,0%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 21,5% г/г.

На мировом рынке черных металлов отмечается разнонаправленная динамика цен: от -1,1% до +0,6% (от -0,6% до 1,2% недель ранее). Уменьшились цены на железную руду (-1,1%), а на арматуру - выросли (+0,6%). Стальной прокат и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 16,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены продолжали снижаться (-1% после -8,5% на предыдущей неделе). Стоимость алюминия (-2,7%), меди (-0,7%) и никеля (-1,5%) сокращалась вторую неделю подряд. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре цены на цветные металлы увеличились на 1,1%.

<sup>7</sup> Источник информации:

<https://economy.gov.ru/material/file/d0cbf980c3d02961f58b675ffc149b2b/30112022.pdf>

Табл. 8.5

**О потребительской инфляции с 22 по 28 ноября (Росстат)**

| Показатель                                           | 2022 год на 28 ноя |       |                 |                |                |                              |                | 2021 год      |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------|-----------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|---------------|
|                                                      | Вес, %             | г/г.  | С начала месяца | 22 - 28 ноября | 15 - 21 ноября | на 28 ноября (с начала года) | Октябрь (м/м.) | Ноябрь (м/м.) |
| Индекс потребительских цен                           | 100,0              | 12,04 | 0,37            | 0,19           | 0,11           | 11,07                        | 0,18           | 0,96          |
| Продовольственные товары                             | 38,1               | 11,51 | 0,54            | 0,21           | 0,14           | 9,78                         | 0,28           | 1,27          |
| • без плодоовощной продукции                         | 33,5               | 13,12 | -0,38           | -0,09          | -0,14          | 11,71                        | -0,05          | 1,35          |
| • плодоовощная продукция                             | 4,6                | -0,11 | 9,11            | 2,85           | 2,68           | -4,28                        | 3,45           | 0,73          |
| Непродовольственные товары                           | 35,6               | 13,35 | 0,06            | 0,05           | 0,07           | 12,64                        | 0,04           | 0,72          |
| • без бензина                                        | 31,3               | 14,95 | 0,06            | 0,05           | 0,07           | 14,28                        | 0,05           | 0,68          |
| • бензин автомобильный                               | 4,4                | 1,94  | 0,09            | 0,06           | 0,06           | 0,88                         | 0,02           | 0,97          |
| Услуги (туристические и регулируемые)                | 13,3               | 10,17 | 0,71            | 0,54           | 0,15           | 6,18                         | -0,13          | 1,11          |
| Услуги (октябрь)                                     | 26,3               | 11,27 | -               | -              | -              | -                            | 0,24           | -             |
| Основные социально значимые продовольственные товары |                    |       |                 |                |                |                              |                |               |
| Мясо и птица                                         |                    |       |                 |                |                |                              |                |               |
| • Свинина                                            | 0,8                | -0,26 | -0,28           | 0,32           | -0,21          | -0,61                        | -0,12          | 0,32          |
| • Говядина                                           | 0,7                | 16,60 | 0,34            | 0,09           | 0,03           | 15,47                        | 0,66           | 1,15          |
| • Баранина                                           | 0,1                | 11,44 | 0,20            | 0,03           | 0,17           | 11,03                        | -0,33          | 0,07          |
| • Куры                                               | 1,0                | -2,62 | -1,05           | -0,36          | -0,18          | -1,97                        | 0,05           | 1,41          |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука            |                    |       |                 |                |                |                              |                |               |
| • Пшено                                              | 0,0                | 2,11  | 0,24            | 0,07           | 0,18           | 0,19                         | -1,77          | 1,27          |
| • Хлеб                                               | 0,7                | 13,31 | 0,00            | 0,00           | 0,01           | 11,94                        | 0,10           | 1,97          |
| • Рис                                                | 0,2                | 30,18 | -0,87           | -0,04          | -0,09          | 26,57                        | -0,83          | 2,93          |
| • Мука                                               | 0,8                | 13,45 | -0,53           | -0,20          | -0,02          | 9,84                         | -1,01          | 3,67          |
| • Крупа гречневая                                    | 0,2                | 1,43  | -4,26           | -0,82          | -1,32          | -3,59                        | -6,28          | 5,57          |
| Прочие продовольственные товары                      |                    |       |                 |                |                |                              |                |               |
| • Рыба                                               | 0,2                | 9,86  | 1,17            | 0,45           | 0,08           | 8,77                         | 1,13           | 0,81          |
| • Яйца                                               | 0,6                | -3,90 | 1,64            | 0,37           | 0,29           | -8,97                        | 7,17           | 5,76          |
| • Молоко                                             | 1,0                | 16,66 | 0,60            | 0,17           | 0,19           | 13,87                        | 0,46           | 1,91          |
| • Соль                                               | 0,1                | 27,73 | -0,29           | 0,05           | -0,03          | 26,75                        | -0,38          | 0,59          |
| • Вермишель                                          | 0,1                | 17,87 | -0,28           | -0,08          | 0,11           | 14,60                        | 0,15           | 2,78          |
| • Масло сливочное                                    | 0,7                | 19,00 | -0,31           | -0,08          | 0,09           | 14,76                        | 0,46           | 2,67          |
| • Чай                                                | 0,2                | 22,99 | -0,78           | -0,40          | 0,00           | 21,34                        | 0,01           | 0,81          |
| • Масло подсолнечное                                 | 0,4                | 7,01  | -2,18           | -0,50          | -0,39          | 5,79                         | -1,74          | 1,20          |
| • Сахар                                              | 0,4                | 22,70 | -3,71           | -1,10          | -0,95          | 19,25                        | -3,66          | 3,24          |

| Показатель                           | 2022 год на 28 ноя |        |                 |                |                |                              |                | 2021 год      |
|--------------------------------------|--------------------|--------|-----------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|---------------|
|                                      | Вес, %             | г/г.   | С начала месяца | 22 - 28 ноября | 15 - 21 ноября | на 28 ноября (с начала года) | Октябрь (м/м.) | Ноябрь (м/м.) |
| Детское питание                      |                    |        |                 |                |                |                              |                |               |
| • Консервы мясные                    | 0,01               | 19,07  | 0,48            | 0,45           | 0,30           | 17,36                        | -0,24          | 0,87          |
| • Смеси сухие молочные               | 0,05               | 17,72  | -0,12           | 0,20           | -0,16          | 17,12                        | 0,11           | 0,35          |
| • Консервы овощные                   | 0,02               | 20,40  | -0,29           | 0,03           | -0,34          | 18,72                        | -0,35          | 0,67          |
| • Консервы фруктово-ягодные          | 0,03               | 17,91  | -0,35           | -0,07          | 0,24           | 16,57                        | -0,39          | 1,58          |
| Флодоовощная продукция               |                    |        |                 |                |                |                              |                |               |
| • Огурцы                             | 0,6                | 6,77   | 34,47           | 12,06          | 11,27          | -16,85                       | 14,17          | 7,72          |
| • Морковь                            | 0,1                | -23,83 | 1,64            | 1,98           | 0,45           | -25,90                       | -3,21          | -1,48         |
| • Томаты                             | 0,5                | -7,84  | 18,67           | 1,62           | 4,11           | -9,95                        | 28,41          | 1,63          |
| • Лук                                | 0,1                | -4,72  | 0,25            | 1,57           | -0,60          | -4,30                        | -3,26          | -2,62         |
| • Картофель                          | 0,4                | -32,14 | 2,94            | 0,86           | 0,07           | -33,67                       | 3,31           | 3,53          |
| • Капуста                            | 0,2                | -47,58 | 0,16            | 0,73           | -0,50          | -56,48                       | 1,77           | 8,15          |
| • Яблоки                             | 0,6                | 2,46   | -0,53           | 0,24           | 0,17           | 1,26                         | -8,06          | -1,44         |
| Отдельные непродовольственные товары |                    |        |                 |                |                |                              |                |               |
| • Медикаменты                        | 2,2                | 9,83   | 0,52            | 0,19           | 0,16           | 15,47                        | 0,76           | 0,43          |
| • Бензин                             | 4,4                | 1,94   | 0,09            | 0,06           | 0,06           | 0,88                         | 0,02           | 0,97          |
| • Автомобиль отечественный           | 0,9                | 34,75  | 0,00            | 0,00           | 0,00           | 29,65                        | 0,01           | 0,12          |
| • Автомобиль иностранный             | 2,4                | 40,09  | 0,02            | -0,01          | 0,01           | 39,18                        | 0,03           | 1,76          |
| • Строительные материалы             | 1,2                | 4,25   | -1,97           | -0,66          | -0,38          | -15,87                       | -0,89          | -0,17         |

Источник информации: <https://economy.gov.ru/material/file/d0cbf980c3d02961f58b675ffc149b2b/30112022.pdf>

Табл. 8.6

### О мировых ценах с 22 по 28 ноября

| Показатель                                              | 2022 г.               |            |            |              |              |                            |                  |                  |                   | 21/20 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|--------------|--------------|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------|
|                                                         | С<br>начала<br>ноября | 28.11.2022 | 22.11.2022 | 22-28<br>ноя | 15-21<br>ноя | Ноябрь (с<br>нач.<br>года) | Ноябрь<br>(г/г.) | Ноябрь<br>(м/м.) | Октябрь<br>(м/м.) |       |
| Продовольствие                                          |                       |            |            |              |              |                            |                  |                  |                   |       |
| Пшеница (Чикаго 1 мес. фьючерс), долл./т                | -11,5                 | 287        | 291        | -1,4         | -3,5         | 1,3                        | 1,0              | -6,3             | 1,3               | 27,7  |
| Пшеница (Франция 1 мес. фьючерс), долл./т               | -3,3                  | 337        | 344        | -2,1         | 2,5          | 6,3                        | 0,3              | -0,9             | 2,4               | 28,9  |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес. фьючерс), долл./т               | -3,3                  | 263        | 259        | 1,8          | -1,1         | 12,7                       | 17,1             | -2,4             | 0,6               | 60,0  |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | 0,4                   | 529        | 537        | -1,5         | -7,4         | 6,5                        | 6,2              | 0,9              | -3,5              | 25,4  |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | 7,8                   | 427        | 435        | -1,8         | -2,1         | 2,6                        | -1,7             | 5,9              | 0,9               | 38,6  |

| Показатель                                                     | 2022 г.               |            |            |              |              |                            |                  |                  |                   | 21/20 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|--------------|--------------|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------|
|                                                                | С<br>начала<br>ноября | 28.11.2022 | 22.11.2022 | 22-28<br>ноя | 15-21<br>ноя | Ноябрь (с<br>нач.<br>года) | Ноябрь<br>(г/г.) | Ноябрь<br>(м/м.) | Октябрь<br>(м/м.) |       |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес. фьючерс), долл./т                   | 2,6                   | 535        | 526        | 1,7          | -1,4         | 9,6                        | 16,6             | 4,4              | -3,3              | 44,4  |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес. фьючерс), долл./т                  | 3,9                   | 1 677      | 1 628      | 3,0          | -5,2         | 35,1                       | 26,7             | 7,6              | 7,5               | 85,1  |
| Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т     | -10,6                 | 606        | 625        | -3,0         | -6,8         | -24,4                      | -19,6            | 1,6              | 6,1               | 86,9  |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т    | -3,8                  | 1 078      | 1 075      | 0,2          | -3,0         | -17,4                      | -19,0            | 8,0              | -3,3              | 69,8  |
| Говядина (Чикаго 1 мес. фьючерс), долл./т                      | -1,4                  | 3 900      | 4 005      | -2,6         | 4,0          | 6,0                        | 11,8             | 1,5              | -2,5              | 10,8  |
| Свинина (Чикаго 1 мес. фьючерс), долл./т                       | -5,1                  | 1 777      | 1 857      | -4,3         | -1,8         | -1,1                       | 11,9             | -6,0             | -3,4              | 53,3  |
| Индекс продовольственных цен ФАО                               |                       |            |            |              |              |                            |                  |                  |                   |       |
| м/м.                                                           | -                     | -          | -          | -            | -            | -                          | -                | -                | -0,1              | -     |
| г/г.                                                           | -                     | -          | -          | -            | -            | -                          | -                | -                | 2,0               | 28,1  |
| Удобрения                                                      |                       |            |            |              |              |                            |                  |                  |                   |       |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т | -1,5                  | 640        | 640        | 0,0          | 0,8          | -11,5                      | -13,3            | -3,7             | -10,8             | 92,1  |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т          | -8,5                  | 538        | 560        | -4,0         | 0,2          | -29,7                      | -29,7            | -9,1             | -5,0              | 113,3 |
| Черные и цветные металлы                                       |                       |            |            |              |              |                            |                  |                  |                   |       |
| Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т                        | 21,3                  | 102        | 103        | -1,1         | 1,2          | -4,0                       | 9,5              | 1,3              | -8,6              | 45,7  |
| Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т                     | -5,2                  | 347        | 347        | 0,0          | 0,6          | -25,8                      | -29,9            | -5,6             | -2,7              | 63,0  |
| Арматура (фьючерс LME), долл./т                                | -5,9                  | 638        | 635        | 0,6          | 0,0          | -8,8                       | -12,5            | -6,8             | 3,6               | 53,9  |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т                            | -4,2                  | 525        | 526        | -0,2         | -0,6         | -31,3                      | -33,4            | -5,3             | -4,3              | 72,0  |
| Алюминий (фьючерс LME), долл./т                                | 6,3                   | 2 363      | 2 429      | -2,7         | -2,3         | -15,9                      | -9,9             | 5,5              | -1,1              | 43,5  |
| Медь (фьючерс LME), долл./т                                    | 6,8                   | 7 959      | 8 013      | -0,7         | -5,9         | -18,1                      | -15,6            | 6,9              | -1,7              | 50,2  |
| Никель (фьючерс LME), долл./т                                  | 17,6                  | 25 639     | 26 022     | -1,5         | -17,4        | 23,5                       | 28,7             | 15,5             | -1,6              | 33,3  |

Источник информации: <https://economy.gov.ru/material/file/d0cbf980c3d02961f58b675ffc149b2b/30112022.pdf>

## **8.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>8</sup>**

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колонially зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неокOLONIALной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансируемые странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский

<sup>8</sup> <https://statintel.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавшим на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Табл. 8.1

### Основные экономические показатели России

| №   | Показатель                                                                                                                                                                                                            | 2021г.                                                 |           | 9 мес. 2022г.       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|---------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                       | млрд.руб.                                              | +/- % г/г | +/- % г/г           |
| 1.  | Валовой внутренний продукт                                                                                                                                                                                            | 131015,0                                               | +4,7      | -1,7                |
| 2.  | Инвестиции в основной капитал                                                                                                                                                                                         | 22945,4                                                | +7,7      | +5,9                |
| 3.  | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)                                                                                                                          | -                                                      | +3,1      | -1,7                |
| №   | Показатель                                                                                                                                                                                                            | 2021г.                                                 |           | Янв-окт 2022г.      |
|     |                                                                                                                                                                                                                       | +/- % г/г                                              |           | +/- % г/г           |
| 4.  | Промышленное производство                                                                                                                                                                                             | +5,3                                                   |           | +0,1                |
| 5.  | Продукция сельского хозяйства                                                                                                                                                                                         | +1,9                                                   |           | +5,0                |
| 6.  | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)                                                                                                                                                                        | +6,0                                                   |           | +5,8                |
| 7.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м                                                                                                                                                               | -                                                      |           | -                   |
| 8.  | - жилых помещений                                                                                                                                                                                                     | +12,7                                                  |           | +21,5               |
| 9.  | - нежилых помещений                                                                                                                                                                                                   | +10,5                                                  |           | -3,5                |
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км                                                                                                                                                           | +39,6                                                  |           | +0,9                |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км                                                                                                                                                                                     | +5,3                                                   |           | -2,1                |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)                                                                                                                                                                  | +3,4                                                   |           | 0,0                 |
| 13. | Трубопроводного (около 43%)                                                                                                                                                                                           | +7,4                                                   |           | -4,3                |
| 14. | Автомобильного (около 6%)                                                                                                                                                                                             | +5,0                                                   |           | +1,9                |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей                                                                                                                                                                                | +7,3                                                   |           | -5,9                |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб.                                                                                                                                                                             | +14,1                                                  |           | +3,5                |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб.                                                                                                                                                                              | +23,5                                                  |           | +2,9                |
| 18. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:                                                                                                                                             |                                                        |           | янв-сент 2022       |
| 19. | - номинальная                                                                                                                                                                                                         | +9,8                                                   |           | +12,6               |
| 20. | - реальная (учитывает инфляцию)                                                                                                                                                                                       | +2,9                                                   |           | +2,0                |
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:                                                                                                                                                                     | +8,5                                                   |           | +7,5                |
| 22. | Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 г (г/г)                                                                                                                                                                     | -                                                      |           | -                   |
| 23. | - производственная                                                                                                                                                                                                    | +28,6                                                  |           | +14,4               |
| 24. | - потребительская                                                                                                                                                                                                     | +6,7                                                   |           | +14,1               |
| №   | Показатель                                                                                                                                                                                                            | 2021/2020, %                                           |           | На 01.10.2022, %    |
| 25. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах | +2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) |           | -2,7                |
| 26. | Кредиторская задолженность организаций                                                                                                                                                                                | +18,8                                                  |           | +19,1               |
| 27. | - просроченная кредиторская задолженность                                                                                                                                                                             | 5,9 % от кредиторск задолж                             |           | 4,9 % от кредиторск |
| 28. | Сумма средств организаций на счетах в банках                                                                                                                                                                          | +19,5                                                  |           | +29,9               |
| 29. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками                                                                                                                                                      | +5,5                                                   |           | +0,1                |
| 30. | Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам                                                                                                                                                                  | +23,9                                                  |           | +10,3               |
| 31. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам                                                                                                                                                                            | +25,1                                                  |           | +10,6               |
| 32. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам                                                                                                                       | 0,6%                                                   |           | 0,5%                |
| 33. | Доходы консолидированного бюджета                                                                                                                                                                                     |                                                        |           | +20,0               |
| 34. | Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США                                                                                                                                                      | +8,3                                                   |           | -8,4                |
| 35. | Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)                                                                                                              | -0,5                                                   |           | -18,0               |
| 36. | Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США                                                                                                                                                      | +5,3                                                   |           | -5,6                |

Источник информации: <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

### Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционных перспективных стран.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости. Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв

связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

## **Выводы**

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой

конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Табл. 8.2

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

| Показатель                      | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве |                |             | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу |                |             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
|                                 | янв-сент 21г.                                                           | янв-сент 22г.  | динамика    | янв-сент 21г.                                                                                                                                                                         | янв-сент 22г.  | динамика    |
| <b>Российская Федерация</b>     | <b>631 861</b>                                                          | <b>533 651</b> | <b>0,84</b> | <b>382 077</b>                                                                                                                                                                        | <b>403 245</b> | <b>1,06</b> |
| <b>Всего по Центральному ФО</b> | <b>248 403</b>                                                          | <b>197 863</b> | <b>0,80</b> | <b>116 775</b>                                                                                                                                                                        | <b>125 806</b> | <b>1,08</b> |
| Белгородская обл.               | 1 930                                                                   | 1 624          | <b>0,84</b> | 1 178                                                                                                                                                                                 | 1 471          | <b>1,25</b> |
| Брянская обл.                   | 2 958                                                                   | 1 986          | <b>0,67</b> | 2 112                                                                                                                                                                                 | 1 599          | <b>0,76</b> |
| Владимирская обл.               | 3 462                                                                   | 1 963          | <b>0,57</b> | 1 654                                                                                                                                                                                 | 1 310          | <b>0,79</b> |
| Воронежская обл.                | 11 368                                                                  | 8 662          | <b>0,76</b> | 9 793                                                                                                                                                                                 | 8 096          | <b>0,83</b> |
| Ивановская обл.                 | 1 155                                                                   | 1 200          | <b>1,04</b> | 460                                                                                                                                                                                   | 588            | <b>1,28</b> |
| Калужская обл.                  | 3 612                                                                   | 2 859          | <b>0,79</b> | 1 622                                                                                                                                                                                 | 2 342          | <b>1,44</b> |

| Показатель                          | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве |               |             | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу |               |             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
|                                     | янв-сент 21г.                                                           | янв-сент 22г. | динамика    | янв-сент 21г.                                                                                                                                                                         | янв-сент 22г. | динамика    |
| Костромская обл.                    | 932                                                                     | 734           | <b>0,79</b> | 757                                                                                                                                                                                   | 664           | <b>0,88</b> |
| Курская обл.                        | 1 239                                                                   | 956           | <b>0,77</b> | 1 050                                                                                                                                                                                 | 912           | <b>0,87</b> |
| Липецкая обл.                       | 2 054                                                                   | 1 645         | <b>0,80</b> | 1 299                                                                                                                                                                                 | 1 457         | <b>1,12</b> |
| Московская обл.                     | 86 688                                                                  | 64 351        | <b>0,74</b> | 16 094                                                                                                                                                                                | 13 860        | <b>0,86</b> |
| Орловская обл.                      | 1 979                                                                   | 1 551         | <b>0,78</b> | 1 909                                                                                                                                                                                 | 1 530         | <b>0,80</b> |
| Рязанская обл.                      | 13 831                                                                  | 3 699         | <b>0,27</b> | 2 032                                                                                                                                                                                 | 2 714         | <b>1,34</b> |
| Смоленская обл.                     | 2 276                                                                   | 1 816         | <b>0,80</b> | 1 842                                                                                                                                                                                 | 1 589         | <b>0,86</b> |
| Тамбовская обл.                     | 1 947                                                                   | 1 236         | <b>0,63</b> | 1 705                                                                                                                                                                                 | 1 221         | <b>0,72</b> |
| Тверская обл.                       | 3 086                                                                   | 1 869         | <b>0,61</b> | 2 654                                                                                                                                                                                 | 1 823         | <b>0,69</b> |
| Тульская обл.                       | 5 346                                                                   | 3 426         | <b>0,64</b> | 858                                                                                                                                                                                   | 2 627         | <b>3,06</b> |
| Ярославская обл.                    | 4 004                                                                   | 3 281         | <b>0,82</b> | 2 742                                                                                                                                                                                 | 2 564         | <b>0,94</b> |
| Москва                              | 100 536                                                                 | 95 005        | <b>0,94</b> | 67 014                                                                                                                                                                                | 79 439        | <b>1,19</b> |
| <b>Всего по Северо-Западному ФО</b> | <b>90 684</b>                                                           | <b>77 956</b> | <b>0,86</b> | <b>43 671</b>                                                                                                                                                                         | <b>53 840</b> | <b>1,23</b> |
| Респ. Карелия                       | 1 812                                                                   | 1 137         | <b>0,63</b> | 1 307                                                                                                                                                                                 | 1 093         | <b>0,84</b> |
| Респ. Коми                          | 1 155                                                                   | 612           | <b>0,53</b> | 1 148                                                                                                                                                                                 | 610           | <b>0,53</b> |
| Архангельская обл.                  | 4 241                                                                   | 3 599         | <b>0,85</b> | 589                                                                                                                                                                                   | 1 049         | <b>1,78</b> |
| Ненецкий автономный округ           | 0                                                                       | 0             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0             |             |
| Вологодская обл.                    | 2 419                                                                   | 2 114         | <b>0,87</b> | 1 717                                                                                                                                                                                 | 1 678         | <b>0,98</b> |
| Калининградская обл.                | 9 147                                                                   | 4 759         | <b>0,52</b> | 5 412                                                                                                                                                                                 | 3 479         | <b>0,64</b> |
| Мурманская обл.                     | 0                                                                       | 0             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0             |             |
| Новгородская обл.                   | 686                                                                     | 809           | <b>1,18</b> | 676                                                                                                                                                                                   | 663           | <b>0,98</b> |
| Псковская обл.                      | 1 288                                                                   | 723           | <b>0,56</b> | 1 123                                                                                                                                                                                 | 681           | <b>0,61</b> |
| Санкт-Петербург                     | 55 153                                                                  | 48 055        | <b>0,87</b> | 21 583                                                                                                                                                                                | 31 065        | <b>1,44</b> |
| Ленинградская обл.                  | 14 783                                                                  | 16 148        | <b>1,09</b> | 10 116                                                                                                                                                                                | 13 522        | <b>1,34</b> |
| <b>Всего по Южному ФО</b>           | <b>74 117</b>                                                           | <b>50 450</b> | <b>0,68</b> | <b>56 473</b>                                                                                                                                                                         | <b>44 786</b> | <b>0,79</b> |
| Респ. Адыгея (Адыгея)               | 2 631                                                                   | 908           | <b>0,35</b> | 679                                                                                                                                                                                   | 511           | <b>0,75</b> |
| Респ. Калмыкия                      | 301                                                                     | 335           | <b>1,11</b> | 299                                                                                                                                                                                   | 310           | <b>1,04</b> |
| Краснодарский край                  | 43 658                                                                  | 27 905        | <b>0,64</b> | 35 765                                                                                                                                                                                | 26 945        | <b>0,75</b> |
| Астраханская обл.                   | 952                                                                     | 925           | <b>0,97</b> | 682                                                                                                                                                                                   | 820           | <b>1,20</b> |
| Волгоградская обл.                  | 4 430                                                                   | 4 182         | <b>0,94</b> | 3 394                                                                                                                                                                                 | 3 818         | <b>1,12</b> |
| Ростовская обл.                     | 15 778                                                                  | 11 172        | <b>0,71</b> | 12 403                                                                                                                                                                                | 10 386        | <b>0,84</b> |
| Респ. Крым - Уполномоченные         | 5 206                                                                   | 4 507         | <b>0,87</b> | 2 739                                                                                                                                                                                 | 1 670         | <b>0,61</b> |

| Показатель                            | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве |               |             | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу |               |             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
|                                       | янв-сент 21г.                                                           | янв-сент 22г. | динамика    | янв-сент 21г.                                                                                                                                                                         | янв-сент 22г. | динамика    |
| Севастополь - Уполномоченные          | 1 161                                                                   | 516           | <b>0,44</b> | 512                                                                                                                                                                                   | 326           | <b>0,64</b> |
| <b>Всего по Северо-Кавказскому ФО</b> | <b>13 226</b>                                                           | <b>11 654</b> | <b>0,88</b> | <b>7 920</b>                                                                                                                                                                          | <b>8 176</b>  | <b>1,03</b> |
| Респ. Дагестан                        | 638                                                                     | 1 667         | <b>2,61</b> | 105                                                                                                                                                                                   | 295           | <b>2,81</b> |
| Респ. Ингушетия                       | 67                                                                      | 25            | <b>0,37</b> | 67                                                                                                                                                                                    | 24            | <b>0,36</b> |
| Кабардино-Балкарская Респ.            | 946                                                                     | 873           | <b>0,92</b> | 77                                                                                                                                                                                    | 245           | <b>3,18</b> |
| Карачаево-Черкесская Респ.            | 0                                                                       | 0             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0             |             |
| Респ. Северная Осетия - Алания        | 1 921                                                                   | 1 772         | <b>0,92</b> | 694                                                                                                                                                                                   | 1 280         | <b>1,84</b> |
| Чеченская Респ.                       | 79                                                                      | 28            | <b>0,35</b> | 1                                                                                                                                                                                     | 0             | -           |
| Ставропольский край                   | 9 575                                                                   | 7 289         | <b>0,76</b> | 6 976                                                                                                                                                                                 | 6 332         | <b>0,91</b> |
| <b>Всего по Приволжскому ФО</b>       | <b>92 097</b>                                                           | <b>67 587</b> | <b>0,73</b> | <b>72 428</b>                                                                                                                                                                         | <b>59 718</b> | <b>0,82</b> |
| Респ. Башкортостан                    | 12 857                                                                  | 8 502         | <b>0,66</b> | 7 490                                                                                                                                                                                 | 7 397         | <b>0,99</b> |
| Респ. Марий Эл                        | 1 570                                                                   | 2 198         | <b>1,40</b> | 1 390                                                                                                                                                                                 | 2 130         | <b>1,53</b> |
| Респ. Мордовия                        | 906                                                                     | 633           | <b>0,70</b> | 906                                                                                                                                                                                   | 630           | <b>0,70</b> |
| Респ. Татарстан (Татарстан)           | 13 296                                                                  | 14 255        | <b>1,07</b> | 9 820                                                                                                                                                                                 | 11 310        | <b>1,15</b> |
| Удмуртская Респ.                      | 6 589                                                                   | 6 466         | <b>0,98</b> | 5 963                                                                                                                                                                                 | 6 466         | <b>1,08</b> |
| Чувашская Респ. - Чувашия             | 5 139                                                                   | 3 785         | <b>0,74</b> | 4 753                                                                                                                                                                                 | 3 666         | <b>0,77</b> |
| Кировская обл.                        | 2 286                                                                   | 1 585         | <b>0,69</b> | 1 925                                                                                                                                                                                 | 1 508         | <b>0,78</b> |
| Нижегородская обл.                    | 7 585                                                                   | 4 935         | <b>0,65</b> | 5 973                                                                                                                                                                                 | 4 774         | <b>0,80</b> |
| Оренбургская обл.                     | 4 100                                                                   | 2 642         | <b>0,64</b> | 4 076                                                                                                                                                                                 | 2 641         | <b>0,65</b> |
| Пензенская обл.                       | 5 624                                                                   | 5 335         | <b>0,95</b> | 4 915                                                                                                                                                                                 | 4 228         | <b>0,86</b> |
| Пермский край                         | 8 962                                                                   | 6 704         | <b>0,75</b> | 7 873                                                                                                                                                                                 | 6 601         | <b>0,84</b> |
| Самарская обл.                        | 14 347                                                                  | 5 294         | <b>0,37</b> | 9 522                                                                                                                                                                                 | 3 234         | <b>0,34</b> |
| Саратовская обл.                      | 5 029                                                                   | 1 951         | <b>0,39</b> | 4 423                                                                                                                                                                                 | 1 874         | <b>0,42</b> |
| Ульяновская обл.                      | 3 807                                                                   | 3 302         | <b>0,87</b> | 3 399                                                                                                                                                                                 | 3 259         | <b>0,96</b> |
| <b>Всего по Уральскому ФО</b>         | <b>50 903</b>                                                           | <b>45 240</b> | <b>0,89</b> | <b>36 548</b>                                                                                                                                                                         | <b>38 721</b> | <b>1,06</b> |
| Курганская обл.                       | 1 730                                                                   | 1 270         | <b>0,73</b> | 1 678                                                                                                                                                                                 | 1 270         | <b>0,76</b> |
| Свердловская обл.                     | 22 868                                                                  | 20 337        | <b>0,89</b> | 11 343                                                                                                                                                                                | 14 394        | <b>1,27</b> |
| Тюменская обл.                        | 14 874                                                                  | 14 988        | <b>1,01</b> | 13 218                                                                                                                                                                                | 14 818        | <b>1,12</b> |
| Ханты-Мансийский автономный округ     | 2 613                                                                   | 1 848         | <b>0,71</b> | 2 469                                                                                                                                                                                 | 1 705         | <b>0,69</b> |
| Ямало-Ненецкий автономный округ       | 446                                                                     | 250           | <b>0,56</b> | 386                                                                                                                                                                                   | 231           | <b>0,60</b> |

| Показатель                          | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве |               |             | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу |               |             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
|                                     | янв-сент 21г.                                                           | янв-сент 22г. | динамика    | янв-сент 21г.                                                                                                                                                                         | янв-сент 22г. | динамика    |
| Челябинская обл.                    | 8 372                                                                   | 6 547         | <b>0,78</b> | 7 454                                                                                                                                                                                 | 6 303         | <b>0,85</b> |
| <b>Всего по Сибирскому ФО</b>       | <b>47 589</b>                                                           | <b>60 552</b> | <b>1,27</b> | <b>37 178</b>                                                                                                                                                                         | <b>55 997</b> | <b>1,51</b> |
| Респ. Алтай                         | 55                                                                      | 137           | <b>2,49</b> | 38                                                                                                                                                                                    | 137           | <b>3,61</b> |
| Респ. Тыва                          | 0                                                                       | 149           |             | 0                                                                                                                                                                                     | 124           |             |
| Респ. Хакасия                       | 801                                                                     | 1 015         | <b>1,27</b> | 763                                                                                                                                                                                   | 985           | <b>1,29</b> |
| Алтайский край                      | 7 546                                                                   | 4 114         | <b>0,55</b> | 6 556                                                                                                                                                                                 | 3 746         | <b>0,57</b> |
| Красноярский край                   | 7 327                                                                   | 24 158        | <b>3,30</b> | 6 084                                                                                                                                                                                 | 23 843        | <b>3,92</b> |
| Иркутская обл.                      | 4 279                                                                   | 4 516         | <b>1,06</b> | 2 617                                                                                                                                                                                 | 4 177         | <b>1,60</b> |
| Кемеровская обл. - Кузбасс          | 2 620                                                                   | 2 919         | <b>1,11</b> | 2 431                                                                                                                                                                                 | 2 808         | <b>1,16</b> |
| Новосибирская обл.                  | 22 897                                                                  | 21 519        | <b>0,94</b> | 16 984                                                                                                                                                                                | 18 348        | <b>1,08</b> |
| Омская обл.                         | 1 233                                                                   | 854           | <b>0,69</b> | 975                                                                                                                                                                                   | 693           | <b>0,71</b> |
| Томская обл.                        | 831                                                                     | 1 171         | <b>1,41</b> | 730                                                                                                                                                                                   | 1 136         | <b>1,56</b> |
| <b>Всего по Дальневосточному ФО</b> | <b>14 842</b>                                                           | <b>22 349</b> | <b>1,51</b> | <b>11 084</b>                                                                                                                                                                         | <b>16 201</b> | <b>1,46</b> |
| Респ. Бурятия                       | 798                                                                     | 2 834         | <b>3,55</b> | 663                                                                                                                                                                                   | 2 599         | <b>3,92</b> |
| Респ. Саха (Якутия)                 | 2 593                                                                   | 6 131         | <b>2,36</b> | 1 217                                                                                                                                                                                 | 1 913         | <b>1,57</b> |
| Забайкальский край                  | 748                                                                     | 551           | <b>0,74</b> | 374                                                                                                                                                                                   | 523           | <b>1,40</b> |
| Приморский край                     | 6 993                                                                   | 7 434         | <b>1,06</b> | 6 266                                                                                                                                                                                 | 6 511         | <b>1,04</b> |
| Хабаровский край                    | 2 339                                                                   | 3 240         | <b>1,39</b> | 1 625                                                                                                                                                                                 | 2 501         | <b>1,54</b> |
| Еврейская автономная область        | 0                                                                       | 0             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0             |             |
| Амурская обл.                       | 405                                                                     | 823           | <b>2,03</b> | 402                                                                                                                                                                                   | 822           | <b>2,04</b> |
| Камчатский край                     | 0                                                                       | 0             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0             |             |
| Магаданская обл.                    | 0                                                                       | 4             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 4             |             |
| Чукотский автономный округ          | 0                                                                       | 0             |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0             |             |
| Сахалинская обл.                    | 966                                                                     | 1 332         | <b>1,38</b> | 537                                                                                                                                                                                   | 1 328         | <b>2,47</b> |

Источник информации: <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

**Вывод:** Общую политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно охарактеризовать, как неопределенную. С одной стороны, имеются предпосылки к стагнации и невысокому экономическому темпу роста российской экономики, которая в значительной степени сформирована неоднозначной политической обстановкой в мире.

### 8.3. Социально-экономическое положение г. Москвы<sup>9</sup>

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12 635 466 человек.

<sup>9</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/1f6/1f618a1cb1aeb6caaeff90b280e4f797.pdf>

Миграционное снижение в январе-августе 2022 года – 28 100 человек. (Справочно: январь-август 2021 года миграционный прирост – 4 510 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль-сентябрь 2022г. составила 7222,3 тыс. человек, в их числе 7059,4 тыс. человек или 97,7% были заняты в экономике и 162,9 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу сентября 2022 г. составила 53244 человека, из них 32432 человека имели статус безработного, из них 19155 человек получали пособие по безработице.

На конец сентября 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,45% от численности рабочей силы.

В сентябре 2022 г. признано безработными 6005 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1189 человек или в 1,2 раза). Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 928 человек и составила 3854 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ) в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. составил 107,4%, с августом 2022 г. – 129,7%.

В сентябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,1%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в сентябре 2022 г. составила 6807,63 рублей в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с августом 2022 г. на 2,7%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 5,3%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 июня 2022 г. постановлением Правительства Москвы от 31 мая 2022 г. № 936-ПП, составила в расчёте на душу населения – 20 585 рублей, для трудоспособного населения – 23 508 рублей, для пенсионеров – 15 410 рублей, для детей – 17 791 рубль.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июня 2022 г. – 23 508 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за август 2022 г., по оперативным данным составила 109059,9 рублей и увеличилась по сравнению с августом 2021 г. на 7,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2022 г. составила 94,2 % к уровню августа 2021 г.

На 1 октября 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 967593 единиц.

По состоянию на 1 сентября 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 4657,5 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 3953,3 млрд рублей прибыли).

На 1 сентября 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 68672,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1452,4 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 сентября 2021 г. – 2,6 %, на 1 августа 2022 года – 2,3%).

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2022 г. составила 32827,5 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1342,6 млрд рублей или 4,1% (на 1 сентября 2021 г. – 5,5%, на 1 августа 2022 г. – 4,3%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2022 г. составила 30790,1 млрд рублей, из неё просроченная – 1249,0 млрд рублей или 4,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2021 г. – 4,0%, на 1 августа 2022 г. – 4,1%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2022 г. составила 76,4 млн рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 октября 2022 г. отсутствует.

#### **8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости**

Нежилое помещение относится к сегменту – рынок коммерческой недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Табл. 8.7

#### **Классификация рынков недвижимости**

| <b>Признак классификации</b>      | <b>Виды рынков</b>                                                                                                     |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                       | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов.             |
| Географический (территориальный)  | Местный, городской, региональный, национальный, мировой.                                                               |
| Функциональное назначение         | Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений.                               |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства.                                             |
| Тип участников                    | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций.  |
| Вид сделок                        | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав.                                                                           |
| Отраслевая принадлежность         | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие.                                     |
| Форма собственности               | Государственных и муниципальных объектов, частных.                                                                     |
| Способ совершения сделок          | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный. |

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 8.8

#### **Сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

| <b>Признак классификации</b>      | <b>Нежилые помещения</b>            |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Назначение                        | Коммерческая недвижимость           |
| Вид объекта                       | Рынок помещений офисного назначения |
| Функциональное назначение         | Рынок помещений офисного назначения |
| Степень готовности к эксплуатации | Рынок существующих объектов         |
| Отраслевая принадлежность         | Рынок общественных объектов         |
| Форма собственности               | Рынок частных объектов              |
| Способ совершения сделок          | Вторичный рынок                     |

Источник информации: анализ Оценщика

### 8.5. Участники рынка недвижимости

Выделяют следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная – покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники – организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
  - агентства недвижимости – сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
  - информационные площадки – рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.
3. Инвесторы – организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.
4. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске/покупке/продаже недвижимости до управления недвижимостью и увеличения ее стоимости.
5. Девелоперы – компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.
6. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
7. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России данное направление только зарождается, за рубежом находится на достаточно высоком уровне.
8. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
9. Важный участник рынка недвижимости – государство, функции которого состоят в контроле над устойчивостью и безопасностью рынка, а также в установке правил и норм функционирования рынка.

### 8.6. Анализ рынка недвижимости, к которому относится объект недвижимости

#### Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за III квартал 2022 г.<sup>10</sup>

В III квартале 2022 года рынок офисной недвижимости Москвы демонстрирует падение. Особенно это касается бизнес-центров премиального сегмента, где вакантны почти 15% площадей. Объясняется такая ситуация уходом с рынка многих международных компаний и неготовностью российских прийти им на смену в освободившиеся помещения.

В 2022 году самые низкие показатели в сегменте офисной недвижимости отмечались в феврале. Тогда в Москве свободными были почти 30% офисов класса А. По данным аналитического отчета компании Knight Frank, по итогам III квартала 2022 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 8,6%, по сравнению с 6,6% в начале года и 7,8 % во II квартале 2022 года.

В сегменте премиальных бизнес-центров объем пустующих площадей достиг 14,9%, по сравнению с 9,3% в начале 2022 года. В бизнес-центрах класса В вакантными остаются 6,9% площадей, по сравнению с 5,6% в начале текущего года.

Ввод нового предложения остается на низком уровне. Общий объем ввода за январь-сентябрь составил порядка 183,4 тыс. кв. м против 497,6 тыс. кв. м за

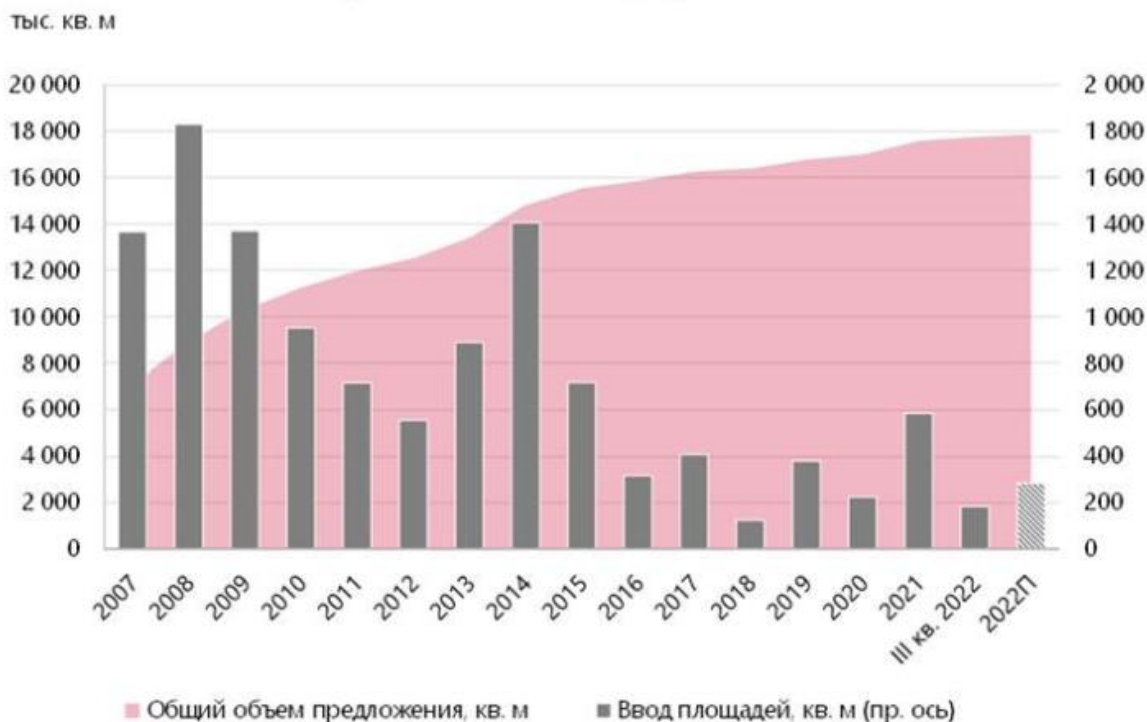
<sup>10</sup> <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2022/#:~:text=%D0%92%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202022%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%83%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F.>

аналогичный период 2021 года. В связи с нестабильной экономической обстановкой фиксируется минимальный ввод офисных объектов в эксплуатацию, стройка многих бизнес-центров приостановлена, а начало нового строительства выглядит нецелесообразным.

До конца года на рынке может появиться примерно 100–150 тыс. кв. м новых офисов. При этом доля класса А составит 70–85% от всего объема нового предложения.

Диагр. 8.1

### Динамика объема предложения



Источник информации: <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2022/#:~:text=%D0%92%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202022%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%83%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F>

По итогам III квартала 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил 17,8 млн кв. м, из которых 5,2 млн кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м к классу В.

На начало 2022 года общая площадь, занимаемая иностранными компаниями, составляла 500–700 тыс. кв. м и располагалась преимущественно в премиальных объектах. По мнению экспертов Knight Frank, основным фактором роста вакантности является уход с рынка именно этой категории арендаторов.

Ситуация неопределенности оказывает влияние и на российские компании, многие из которых проводят оптимизацию арендуемых площадей. На текущий момент на рынке офисной недвижимости Москвы зафиксировано более 203 тыс. кв. м площадей, предлагаемых в субаренду, большая часть которой сосредоточена в развитых деловых локациях.

Также на рынке наблюдается приостановка новых сделок. Заинтересованные в офисных площадях компании выбирают бизнес-центры класса В, на долю которых в апреле - сентябре 2022 года приходилось 60% от общего объема заключенных договоров. По мнению экспертов, в премиальном сегменте ожидаются только небольшие по объему единичные сделки.

Запросы на подбор новых офисов сейчас поступают от госструктур, а также от компаний, сменивших зарубежную юрисдикцию на российскую. Также сохраняется спрос со стороны телекоммуникационных компаний, банков и финансовых организаций, представителей малого и среднего бизнеса. Востребованы небольшие помещения до 1 тыс. кв. м на срок аренды до трех лет.

По данным компании Knight Frank средняя стоимость аренды премиальных офисов в Москве сократилась за III квартал 2022 года на 2,3 % в связи с колебаниями курса валют и сейчас составляет 44,9 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

Диагр. 8.2

### Динамика вакантности и ставок аренды премиальных офисов, 2021-2022 гг.



Источник информации: <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2022/#:~:text=%D0%92%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202022%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%83%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F>

Средняя ставка аренды площадей в бизнес-центрах класса А сократилась на 3,8%, до 27 тыс. руб. за один кв. м в год, в классе В — на 0,6%, до 17,42 тыс. руб. за один кв. м. (без учета операционных расходов и НДС).

Диагр. 8.3

### Динамика ставок аренды по классам



Источник информации: <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2022/#:~:text=%D0%92%20III%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202022%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%83%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F>

Несмотря на сложную конъюнктуру на рынке, эксперты не ожидают значительного падения арендных ставок: в целом по 2022 году снижение может составить 5–15%.

В III квартале 2022 года свободными остаются 12,8% офисных площадей класса А. Это более 660 тыс. кв. м, что почти на 80 тыс. кв. м больше, чем во II квартале. В классе В вакантны 6,9% площадей или 870 тыс. кв. м. Совокупный показатель двух классов с начала 2022 года является отрицательным и составляет более 164 тыс. кв. м офисных площадей, предлагаемых в прямую аренду.

Диагр. 8.4

#### Динамика вакантности по классам

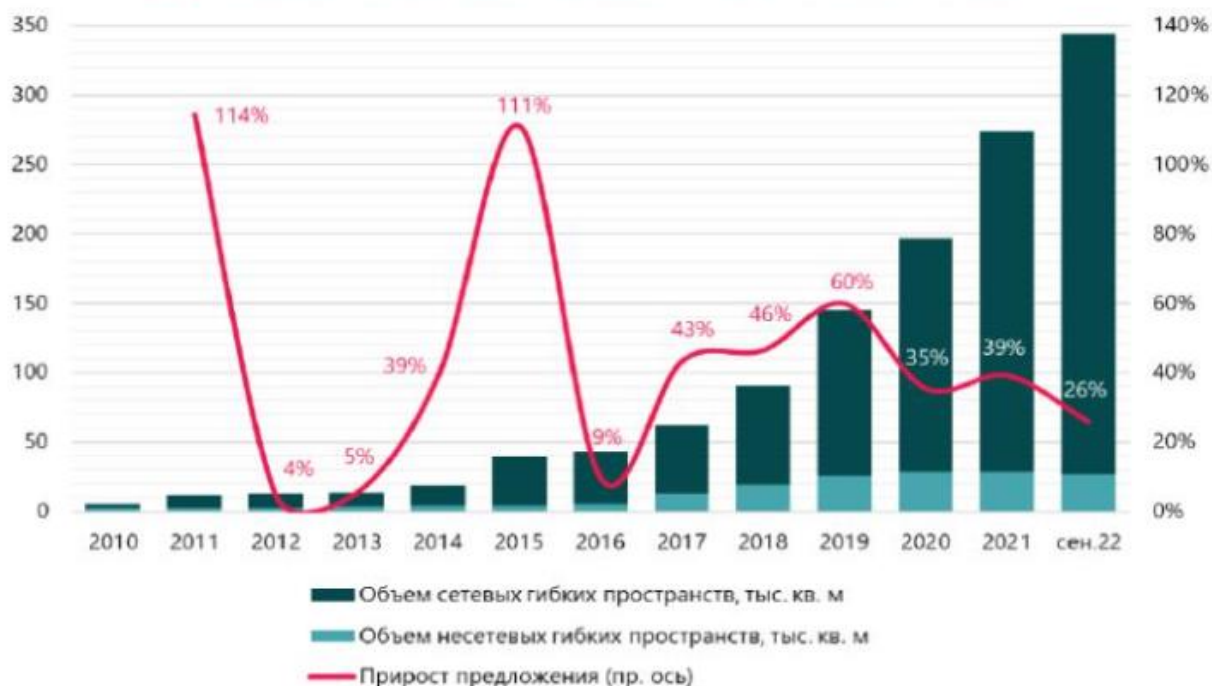


2022/#:~:text=%D0%92%D0%III%D0%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%202022%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BD%D0%B0%D0%20%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%B%D0%D1%83%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F.

Наличие на рынке неиспользуемой офисной недвижимости и стремление арендаторов заключать договоры с гибкими условиями стимулировали резкий рост сегмента коворкингов.

До конца 2022 года в столице планируется ввести еще 33 коворкинга площадью 143 тыс. кв. м. Таким образом, объем новых гибких офисных пространств может достигнуть 247 тыс. кв. м.

## Динамика объемов гибких пространств Москвы



Источник информации: <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2022/#:~:text=%D0%92%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BD%D0%B0%D0%20%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%B%D1%83%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F>

По оценкам Knight Frank, в настоящий момент на коворкинги в Москве приходится около 2% от общего объема офисов, что составляет 366 тыс. кв. м.

Продолжающийся рост гибкого формата происходит на фоне спада в сегменте классических офисов. С одной стороны, собственники зданий ищут решение, как использовать образовавшиеся пустующие площади, а арендаторы, в свою очередь, выбирают варианты договоров с гибкими условиями, отказываясь от долгосрочного планирования. Так, средний срок аренды коворкингов составляет 2-3 года, а не 3-5 лет, как в сегменте классических офисов.

По мнению экспертов, одним из векторов развития на рынке офисных площадей можно назвать конвертацию классических офисных площадей в гибкие. Тем более, что высвобождающиеся площади, как правило, уже имеют готовый ремонт.

Несмотря на то, что профессионалы тоже расширяют свой портфель, чаще всего активно вводят новые гибкие площадки именно молодые операторы офисной недвижимости. Опытные игроки выбирают сдержанную стратегию, ориентируясь на запросы конкретных арендаторов.

Среди основных трендов эксперты называют дальнейший рост доли вакантных помещений, предлагаемых в прямую аренду и субаренду, снижение активности девелоперов и арендаторов. При этом кризисные события сентября однозначно повышают уровень неопределенности и могут оказать негативное влияние на рынок в последнем квартале 2022 года. Уже сейчас можно сказать, что структурные изменения спроса на офисную недвижимость будут во многом зависеть от ситуации в экономике и социально-общественной сфере.

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

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие непосредственное влияние на стоимость объектов.

Оценщик проводит анализ основных ценообразующих факторов и источники информации корректировок, на основании которых могут корректироваться различия в характеристиках между объектом оценки и объектами-аналогами.

При определении стоимости продажи и величины арендной ставки:

- Местонахождение (станция метро);
- Местонахождение (удаленность от метро);
- Расположение относительно "красной линии";
- Доступность посещения объекта;
- Вид объекта недвижимости;
- Тип парковки;
- Площадь объекта;
- Этаж расположения помещения;
- Физическое состояние здания;
- Уровень отделки.

Также при определении величины арендной ставки учитывается состав арендной ставки (операционные расходы арендатора).

Кроме этого, одними из важных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости являются наличие обременений и правовой статус объекта.

### 8.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки

В результате анализа рынка продажи помещений офисного назначения в г. Москве вблизи расположения объекта оценки Оценщиком были выявлены соответствующие предложения на открытом рынке. Диапазон стоимостей составил от 104 167 до 271 591 руб./кв. м, средняя стоимость составила 194 197 руб./кв. м/год с НДС, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в таблице ниже:

Табл. 8.9

#### Данные анализа рынка аренды помещений офисного назначения в г. Москве вблизи расположения объекта недвижимости на дату оценки

| №  | Адрес местоположения                                           | Площадь объекта, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 7С10                 | 16,8                   | 2 520 000,0     | 150 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274576325/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274576325/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulborovaya7s10-moskva-58448/">https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulborovaya7s10-moskva-58448/</a>         |
| 2  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Барабанный пер., 4С6          | 29,6                   | 4 500 000,0     | 152 027               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279151318/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279151318/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 3  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Окружной проезд, 15к2         | 15,0                   | 2 700 000,0     | 180 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281040995/">https://www.cian.ru/sale/commercial/281040995/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-v-okružnom-proезде15k2-moskva-64858/">https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-v-okružnom-proезде15k2-moskva-64858/</a>                 |
| 4  | Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к40             | 21,6                   | 3 000 000,0     | 138 889               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278515501/">https://www.cian.ru/sale/commercial/278515501/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 5  | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 50С2            | 24,0                   | 2 500 000,0     | 104 167               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277502222/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277502222/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 6  | Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 2С34                 | 26,0                   | 3 700 000,0     | 142 308               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274429770/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274429770/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-grafit-moskva-92813/">https://www.cian.ru/biznes-centr-grafit-moskva-92813/</a>                                                     |
| 7  | Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5                | 25,5                   | 3 200 000,0     | 125 490               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274576529/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274576529/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 8  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Барабанный пер., 4            | 63,0                   | 10 500 000,0    | 166 667               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260862113/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260862113/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 9  | Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 11/2С4 | 21,9                   | 4 300 000,0     | 196 347               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280209514/">https://www.cian.ru/sale/commercial/280209514/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ulmalaya-semenovskaya11-2s4-moskva-29296/">https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ulmalaya-semenovskaya11-2s4-moskva-29296/</a> |
| 10 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 28/4к1           | 46,0                   | 11 200 000,0    | 243 478               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269867645/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269867645/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 11 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. 2-я Синичкина, 24А            | 45,0                   | 12 000 000,0    | 266 667               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276451833/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276451833/</a>                                                                                                                                                                                 |
| 12 | Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Сергия Радонежского, 27С1      | 92,0                   | 14 000 000,0    | 152 174               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281050385/">https://www.cian.ru/sale/commercial/281050385/</a>                                                                                                                                                                                 |

| №                                        | Адрес местоположения                                    | Площадь объекта, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13                                       | Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плеханова, 18              | 91,5                   | 18 250 000,0    | 199 454               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270536024/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270536024/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14                                       | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 51к1 | 48,0                   | 13 000 000,0    | 270 833               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274680309/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274680309/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 15                                       | Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1        | 34,8                   | 6 960 000,0     | 200 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 16                                       | Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18 | 74,0                   | 16 280 000,0    | 220 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 17                                       | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 4     | 52,0                   | 11 800 000,0    | 226 923               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 18                                       | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 28/4к1    | 46,0                   | 11 200 000,0    | 243 478               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269867645/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269867645/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 19                                       | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 28/4к2    | 88,0                   | 23 900 000,0    | 271 591               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276773008/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276773008/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20                                       | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 25С3      | 24,3                   | 5 499 999,0     | 226 337               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281235980/">https://www.cian.ru/sale/commercial/281235980/</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 21                                       | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 3-я Кабельная ул., 2       | 77,0                   | 15 500 000,0    | 201 299               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281235980/">https://www.cian.ru/sale/commercial/281235980/</a> ;<br><a href="https://2gis.ru/moscow/gallery/geo/4504235282551839/photoId/4503599658952667?m=37.718705%2C55.745155%2F17.71">https://2gis.ru/moscow/gallery/geo/4504235282551839/photoId/4503599658952667?m=37.718705%2C55.745155%2F17.71</a> |
| <b>Среднее значение, руб./кв. м</b>      |                                                         |                        |                 | <b>194 197</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>  |                                                         |                        |                 | <b>104 167</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Максимальное значение, руб./кв. м</b> |                                                         |                        |                 | <b>271 591</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Источник информации: анализ рынка недвижимости Оценщиком

В результате анализа рынка аренды помещений офисного назначения в г. Москве вблизи расположения объекта недвижимости Оценщиком были выявлены соответствующие предложения на открытом рынке. Диапазон стоимостей составил от 11 106 до 20 625 руб./кв. м/год, средняя стоимость составила 15 190 руб./кв. м/год с НДС, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в таблице ниже:

Табл. 8.10

**Данные анализа рынка аренды помещений офисного назначения в г. Москве вблизи расположения объекта недвижимости на дату оценки**

| № | Адрес местоположения                              | Площадь объекта, кв. м | Арендная ставка, руб./кв. м/год | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, пер. Мажоров, 14 | 31,6                   | 12 000,0                        | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280733301/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280733301/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-v-mazhorovom-pereulke14-moskva-42712/">https://www.cian.ru/biznes-centr-v-mazhorovom-pereulke14-moskva-42712/</a> |

| №  | Адрес местоположения                                         | Площадь объекта,<br>кв. м | Арендная ставка,<br>руб./кв. м/год | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Барабанный пер., 4С3        | 35,0                      | 12 000,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280759740/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280759740/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/ofisnyy-centr-v-barabannom-pereulke4s3-moskva-62329/">https://www.cian.ru/ofisnyy-centr-v-barabannom-pereulke4s3-moskva-62329/</a>                     |
| 3  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 20с1  | 10,0                      | 15 600,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281228020/">https://www.cian.ru/rent/commercial/281228020/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-na-ulizmaylovskiy-val20s1-moskva-57198/">https://www.cian.ru/biznes-centr-na-ulizmaylovskiy-val20s1-moskva-57198/</a>                     |
| 4  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 40 | 52,6                      | 11 200,2                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280011245/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280011245/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 5  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Ткацкая ул., 5С3            | 14,0                      | 15 000,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280443268/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280443268/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 6  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 6С1     | 25,0                      | 14 400,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 7  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Кирпичная ул., 20с7         | 16,9                      | 11 106,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276323266/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276323266/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 8  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Барабанный пер., 3          | 40,0                      | 14 970,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280801401/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280801401/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-v-barabannom-pereulke3-moskva-57090/">https://www.cian.ru/biznes-centr-v-barabannom-pereulke3-moskva-57090/</a>                           |
| 9  | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 19          | 43,3                      | 12 471,1                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271476659/">https://www.cian.ru/rent/commercial/271476659/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-interkompleks-moskva-23089/">https://www.cian.ru/biznes-centr-interkompleks-moskva-23089/</a>                                             |
| 10 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Ткацкая ул., 17С2           | 12,0                      | 12 000,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262949585/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262949585/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ultkackaya17s2-moskva-34028/">https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ultkackaya17s2-moskva-34028/</a>                                 |
| 11 | Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Стромынка, 4к1              | 32,0                      | 20 625,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280951747/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280951747/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-stromynka-moskva-70336/">https://www.cian.ru/biznes-centr-stromynka-moskva-70336/</a>                                                     |
| 12 | Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 7АС1    | 29,4                      | 19 157,6                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcadi7as1-moskva-110727/">https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcadi7as1-moskva-110727/</a> |
| 13 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Красноказарменная ул., 14Ак6    | 89,5                      | 18 770,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276321543/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276321543/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 14 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Душинская ул., 7С1              | 32,1                      | 14 400,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273170519/">https://www.cian.ru/rent/commercial/273170519/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-stroenie-1-moskva-229156/">https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-stroenie-1-moskva-229156/</a>                           |
| 15 | Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2С49      | 69,4                      | 15 000,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-karacharovo-moskva-5693/">https://www.cian.ru/biznes-centr-karacharovo-moskva-5693/</a>                                                   |
| 16 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 4К2           | 40,4                      | 19 306,9                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225204168/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225204168/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 17 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Сторожевая ул., 26С1            | 26,9                      | 15 840,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276647662/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276647662/</a>                                                                                                                                                                                          |
| 18 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, проезд Завода Серп и Молот, 6к1 | 68,1                      | 17 200,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280689899/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280689899/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/delovoy-centr-6k1-moskva-15787/">https://www.cian.ru/delovoy-centr-6k1-moskva-15787/</a>                                                               |
| 19 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 18                 | 23,1                      | 15 584,4                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276292496/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276292496/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulborovaya18-moskva-30672/">https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulborovaya18-moskva-30672/</a>                   |
| 20 | Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 18                 | 16,2                      | 15 555,6                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279046829/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279046829/</a>                                                                                                                                                                                          |

| №                                            | Адрес местоположения                                 | Площадь объекта,<br>кв. м | Арендная ставка,<br>руб./кв. м/год | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21                                           | Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский,<br>Подъемная ул., 9 | 26,1                      | 16 800,0                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272636305/">https://www.cian.ru/rent/commercial/272636305/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulpodemnaya9-moskva-77377/">https://www.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulpodemnaya9-moskva-77377/</a> |
| <b>Среднее значение, руб./кв. м/год</b>      |                                                      |                           | <b>15 190</b>                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Минимальное значение, руб./кв. м/год</b>  |                                                      |                           | <b>11 106</b>                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Максимальное значение, руб./кв. м/год</b> |                                                      |                           | <b>20 625</b>                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Источник информации: анализ рынка недвижимости Оценщиком

## 8.9. Оценка ликвидности

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

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

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 8.11

### Показатели ликвидности

| Показатель ликвидности                      | Высокая     | Средняя | Низкая  |
|---------------------------------------------|-------------|---------|---------|
| Примерный срок реализации, календарных дней | Не более 60 | 61-270  | 271-545 |

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Табл. 8.12

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

| Показатель ликвидности                        | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение, мес. | По регионам <sup>11</sup> |          |          |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|----------|----------|
|                                               |                |                 |                        | А группа                  | Б группа | В группа |
| Административные (офисные) помещения и здания | 3              | 14              | 8                      | 7                         | 9        | 10       |

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

С учетом ситуации на рынке, расположения объекта недвижимости, а также его основных характеристик, уровень ликвидности принят для группы «А» для г. Москвы- 7 месяцев.

#### Выводы:

- В результате анализа рынка продажи помещений офисного назначения в г. Москве вблизи расположения объекта оценки Оценщиком были выявлены соответствующие предложения на открытом рынке. Диапазон стоимостей составил от 104 167 до 271 591 руб./кв. м, средняя стоимость составила 194 197 руб./кв. м/год с НДС, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).

- В результате анализа рынка аренды помещений офисного назначения в г. Москве вблизи расположения объекта недвижимости Оценщиком были выявлены соответствующие предложения на открытом рынке. Диапазон стоимостей составил от 11

<sup>11</sup> По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

106 до 20 625 руб./кв. м/год, средняя стоимость составила 15 190 руб./кв. м/год с НДС, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).

- Срок ликвидности офисных помещений и зданий принимается для группы «А» для г. Москвы на уровне 7 месяцев.
- Уровень ликвидности принят для объекта как средний.

## **9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

### **9.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с разделом I п. 1 Федерального стандарта оценки III от 14 апреля 2022 г. № 200 "Процесс оценки (ФСО III)", процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

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

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

### **9.2. Подходы к оценке**

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" существует три основных подхода к оценке, а именно:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на разделы I-IV п. 1-33 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14 апреля 2022 г. № 200, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

#### **9.2.1. Затратный подход**

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

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

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

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является

специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным<sup>12</sup>.

### **Недвижимое имущество**

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимого имущества предполагает следующий алгоритм определения рыночной стоимости:

1. расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта имущества;
2. расчет величины накопленного износа;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка;
4. расчет рыночной стоимости имущества по формуле:

$$PC = C_{З(В)} \times (1 - I_{нак}) + PC_{ЗУ},$$

где:

$PC$  – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

$C_{З(В)}$  – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

$I_{нак}$  – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки;

$PC_{ЗУ}$  – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

<sup>12</sup> В соответствии с ФСО V от 14 апреля 2022 г.

Табл. 9.1

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества  
в рамках затратного подхода**

| Метод в рамках затратного подхода                                                                                            | Краткое описание метода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Метод сравнительной единицы на основе Справочников "Укрупненные показатели стоимости строительства" издательства "КО-ИНВЕСТ" | Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства "КО-ИНВЕСТ": "Общественные здания", "Промышленные здания", "Жилые здания", "Складские здания и сооружения" и др. |
| Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации                                                         | Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка.                                                                                                                                                                |
| Метод индексации                                                                                                             | Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)                                                                           | Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сметный метод (метод количественного обследования)                                                                           | Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальных количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.                                                                                                      |

*Источник информации: анализ Оценщика*

**Расчет величины накопленного износа имущества**

Накопленный износ характеризует уменьшение полезности объекта основных средств, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) объекта под воздействием различных факторов во времени. К факторам, вызывающим износ относятся – естественное старение, природные воздействия, изменение методов строительства и технологий производства и др.

Накопленный износ имущества может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части внешнего износа, относящегося к оцениваемому имуществу.

В общем виде формула для расчета накопленного износа имеет вид:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}),$$

где:

$I_{\text{нак}}$  – накопленный (совокупный) износ Объекта оценки, %;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ, %;

$I_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание Объекта оценки, %;

$I_{\text{вн}}$  – внешнее (экономическое) устаревание Объекта оценки, %.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

### **9.2.2. Сравнительный подход**

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости<sup>13</sup>.

### **Недвижимое имущество**

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 9.2

### **Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода**

| Метод в рамках сравнительного подхода | Краткое описание метода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Метод сравнения продаж                | Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости Объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса). |
| Метод валовой ренты                   | Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент).                                                                                                                            |

Источник информации: анализ Оценщика

Метод сравнения продаж помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

<sup>13</sup> В соответствии с ФСО V от 14 апреля 2022 г.

### **9.2.3. Доходный подход**

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **Недвижимое имущество**

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

Сущность доходного подхода при оценке недвижимого имущества состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода – это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

1. прогнозирование будущих доходов;
2. капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

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

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 9.3

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества  
в рамках доходного подхода**

| Метод в рамках доходного подхода       | Краткое описание метода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Метод капитализации                    | В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара. |
| Метод дисконтирования денежных потоков | Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза.                                                                                                                                                  |

*Источник информации: анализ Оценщика*

### 9.3. Выбор подходов и методов к оценке

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки (ФСО V) является положение раздела I пункта 2 о том, что Оценщик в процессе оценки рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости арендной платы за объекты недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости арендной платы приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид определяемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

#### **Анализ возможности применения методов затратного подхода**

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда:

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

- объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с заданием на оценку к настоящему Отчету определяется рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды Объектом недвижимого имущества. Таким образом, применение затратного подхода нецелесообразно.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик не применял затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках настоящего Отчета.*

#### **Анализ возможности применения методов сравнительного подхода**

Согласно п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

Оценщиком был проведен анализ возможности использования сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества.

Исходя из того, что рынок аренды офисных помещений в Москве достаточно хорошо развит, Оценщиком был выбран метод сравнения продаж при определении рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 5 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках настоящего Отчета.*

#### **Анализ возможности применения методов доходного подхода**

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с заданием на оценку к настоящему Отчету определяется рыночная стоимость арендной платы Объекта недвижимого имущества. Данный подход не может быть применен в связи с тем, что при высокой активности на рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке величины арендной платы

используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется в основном индикативно.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 12 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках настоящего Отчета.*

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 10.1.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.*

*Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.*

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- |            |                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $V_{PC}$   | – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;                        |
| $K$        | – количество аналогов;                                                                          |
| $V_{PCi}$  | – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога; |
| $\alpha_i$ | – вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.                                     |

Сумма вкладов равна единице:  $\sum_i^K \alpha_i = 1$ .

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- $P_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  – количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания (помещения), как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Табл. 10.1

#### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

| Основные элементы сравнения      | Базовые элементы сравнения                               |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Качество прав                    | Обременение договорами аренды                            |
|                                  | Сервитуты и общественные обременения                     |
| Условия финансирования           | Льготное кредитование продавцом покупателя               |
|                                  | Платеж эквивалентом денежных средств                     |
| Особые условия                   | Наличие финансового давления на сделку                   |
|                                  | Обещание субсидий или льгот на развитие                  |
| Условия рынка                    | Изменение цен во времени                                 |
|                                  | Отличие цены предложения от цены сделки                  |
| Местоположение                   | Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения |
|                                  | Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)         |
|                                  | Доступность объекта (транспортная, пешая)                |
| Физические характеристики        | Площадь объекта                                          |
|                                  | Этаж расположения                                        |
|                                  | Состояние объекта                                        |
|                                  | Состояние окружающей застройки                           |
| Экономические характеристики     | Соответствие объекта принципу НЭИ                        |
|                                  | Обеспеченность связью и коммунальными услугами           |
| Сервис и дополнительные элементы | Наличие парковки                                         |
|                                  | Наличие отдельного входа                                 |

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

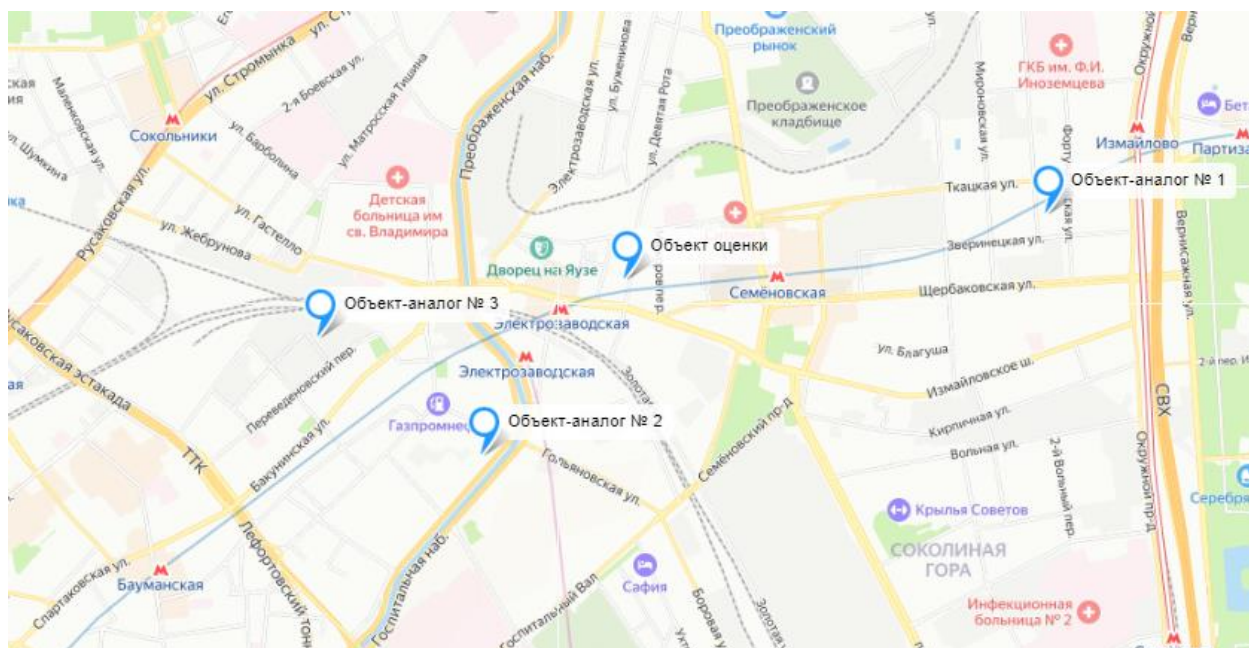
#### Выбор объектов-аналогов для помещения

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. помещений. В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу, описание которых представлено ниже в таблице.

Местоположение выбранных аналогов представлено на рисунке ниже:

Рис. 10.1

#### Местоположение выбранных аналогов



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Табл. 10.2

**Описание объектов-аналогов**

| Характеристики (элементы сравнения)                           | Аналог №1                                                                                                   | Аналог №2                                                                                                   | Аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                                                    | Офисное помещение                                                                                           | Офисное помещение                                                                                           | Офисное помещение                                                                                                                                                                                                                                         |
| Состав передаваемых прав на объект                            | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                                                                                                                                                                             |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка                                                                         | Типичные для данного сегмента рынка                                                                         | Типичные для данного сегмента рынка                                                                                                                                                                                                                       |
| Условия сдачи в аренду (предложения)                          | Рыночные                                                                                                    | Рыночные                                                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Период между датами сделок (предложений) и оценки             | Актуально на дату оценки                                                                                    | Актуально на дату оценки                                                                                    | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес                                                         | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 4                                                         | Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1                                                            | Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18                                                                                                                                                                                                   |
| Район                                                         | Электrozаводская, ВАО                                                                                       | Электrozаводская, ЦАО                                                                                       | Бауманская, ЦАО                                                                                                                                                                                                                                           |
| Расстояние до метро                                           | 9 минут пешком                                                                                              | 15 минут пешком                                                                                             | 12 минут пешком                                                                                                                                                                                                                                           |
| Расположение относительно красной линии                       | Расположен на красной линии                                                                                 | Расположен на красной линии                                                                                 | Расположен на красной линии                                                                                                                                                                                                                               |
| Вид объекта недвижимости                                      | встроенное помещение                                                                                        | встроенное помещение                                                                                        | встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м                                          | 52,0                                                                                                        | 34,8                                                                                                        | 74,0                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Этажность здания                                              | 1 этаж                                                                                                      | 2 этаж                                                                                                      | 3 этаж                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Физический износ здания                                       | Хорошее                                                                                                     | Удовлетворительное                                                                                          | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Состояние/уровень отделки                                     | Без отделки                                                                                                 | Отделка "стандарт"                                                                                          | Отделка "премиум"                                                                                                                                                                                                                                         |
| Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей            | Хорошая транспортная доступность                                                                            | Хорошая транспортная доступность                                                                            | Хорошая транспортная доступность                                                                                                                                                                                                                          |
| Наличие парковки                                              | Стихийная парковка                                                                                          | Организованная парковка                                                                                     | Организованная парковка                                                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие коммуникаций                                          | Все коммуникации имеются                                                                                    | Все коммуникации имеются                                                                                    | Все коммуникации имеются                                                                                                                                                                                                                                  |
| Стоимость, руб. с НДС                                         | 11 800 000                                                                                                  | 6 960 000                                                                                                   | 16 280 000                                                                                                                                                                                                                                                |
| Стоимость, руб./кв. м, с НДС                                  | 226 923                                                                                                     | 200 000                                                                                                     | 220 000                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Источник информации                                           | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-perevedenovskiy-moskva-16403/">https://www.cian.ru/biznes-centr-perevedenovskiy-moskva-16403/</a> |

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.3

**Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода**

| Характеристика                | Оцениваемый объект                     | Аналог №1                                                                                                   | Аналог №2                                                                                                   | Аналог №3                                                                                                   |
|-------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                    | Офисное помещение                      | Офисное помещение                                                                                           | Офисное помещение                                                                                           | Офисное помещение                                                                                           |
| Адрес                         | г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 4                                                         | Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1                                                            | Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18                                                     |
| Источник информации           | Данные Заказчика                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/</a> |
| Цена предложения, с НДС, руб. | -                                      | 11 800 000                                                                                                  | 6 960 000                                                                                                   | 16 280 000                                                                                                  |

| Характеристика                                                                      | Оцениваемый объект                  | Аналог №1                           | Аналог №2                           | Аналог №3                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Цена предложения, с НДС, руб./кв. м                                                 | -                                   | <b>226 923</b>                      | <b>200 000</b>                      | <b>220 000</b>                      |
| Общая площадь, кв. м                                                                | 31,3                                | 52,0                                | 34,8                                | 74,0                                |
| Состав передаваемых прав на объект                                                  | Собственность                       | Собственность                       | Собственность                       | Собственность                       |
| Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)                            | -                                   | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                             | -                                   | <b>226 923</b>                      | <b>200 000</b>                      | <b>220 000</b>                      |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки                       | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%) | -                                   | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                             | -                                   | <b>226 923</b>                      | <b>200 000</b>                      | <b>220 000</b>                      |
| Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке                           | -                                   | Предложение                         | Предложение                         | Предложение                         |
| Корректировка на условия продажи (предложения), (%)                                 | -                                   | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                             | -                                   | <b>226 923</b>                      | <b>200 000</b>                      | <b>220 000</b>                      |
| Корректировка на условия по состоявшейся или предполагаемой сделке, (%)             | -                                   | -6,00%                              | -6,00%                              | -6,00%                              |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                             | -                                   | <b>213 308</b>                      | <b>188 000</b>                      | <b>206 800</b>                      |
| Период между датами сделок (предложений) и оценки                                   | 06.12.2022                          | Актуально на дату оценки            | Актуально на дату оценки            | Актуально на дату оценки            |
| Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)             | -                                   | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                             | -                                   | <b>213 308</b>                      | <b>188 000</b>                      | <b>206 800</b>                      |
| Ближайшая станция метро                                                             | Электrozаводская                    | Измайлово                           | Электrozаводская                    | Бауманская                          |
| Корректирующий коэффициент                                                          | 2,20                                | 2,20                                | 2,20                                | 2,26                                |
| Корректировка на район расположения (станцию метро), (%)                            | -                                   | 0,0%                                | 0,0%                                | -2,7%                               |

| Характеристика                                                | Оцениваемый объект          | Аналог №1                   | Аналог №2                   | Аналог №3                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>213 308</b>              | <b>188 000</b>              | <b>201 310</b>              |
| <b>Расстояние до метро</b>                                    | 5 минут пешком              | 9 минут пешком              | 15 минут пешком             | 12 минут пешком             |
| <b>Корректировка на расстояние до метро, %</b>                |                             | 0,0%                        | 10,0%                       | 10,0%                       |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>213 308</b>              | <b>206 800</b>              | <b>221 441</b>              |
| Расположение относительно красной линии                       | Расположен на красной линии | Расположен на красной линии | Расположен на красной линии | Расположен на красной линии |
| Корректировка на расположение относительно красной линии, (%) |                             | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>213 308</b>              | <b>206 800</b>              | <b>221 441</b>              |
| Вид объекта недвижимости                                      | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        |
| Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)                |                             | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>213 308</b>              | <b>206 800</b>              | <b>221 441</b>              |
| Общая площадь, кв. м                                          | 31,3                        | 52,0                        | 34,8                        | 74,0                        |
| Корректировка на общую площадь, (%)                           |                             | 7,1%                        | 1,4%                        | 12,6%                       |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       | -                           | <b>228 427</b>              | <b>209 698</b>              | <b>249 424</b>              |
| Физический износ здания                                       | Хорошее                     | Хорошее                     | Удовлетворительное          | Хорошее                     |
| Корректировка на физическое состояние, (%)                    |                             | 0,0%                        | 13,0%                       | 0,0%                        |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>228 427</b>              | <b>236 959</b>              | <b>249 424</b>              |
| Состояние/уровень отделки                                     | Отделка "стандарт"          | Без отделки                 | Отделка "стандарт"          | Отделка "премиум"           |
| Корректировка на состояние/уровень отделки, (%)               |                             | 26,0%                       | 0,0%                        | -16,0%                      |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>287 818</b>              | <b>236 959</b>              | <b>209 516</b>              |
| Наличие отдельного входа                                      | Общий                       | Отдельный                   | Общий                       | Общий                       |
| Корректировка на наличие отдельного входа, %                  |                             | -7,0%                       | 0,0%                        | 0,0%                        |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>       |                             | <b>267 671</b>              | <b>236 959</b>              | <b>209 516</b>              |
| Этаж расположения                                             | Антресоль (2 этаж и выше)   | 1 этаж                      | 2 этаж                      | 3 этаж                      |
| Корректировка на этаж расположения, (%)                       | -                           | -5,0%                       | 0,0%                        | 0,0%                        |

| Характеристика                                                                        | Оцениваемый объект               | Аналог №1                        | Аналог №2                        | Аналог №3                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                               | -                                | <b>254 287</b>                   | <b>236 959</b>                   | <b>209 516</b>                   |
| Наличие коммуникаций                                                                  | Все коммуникации                 | Все коммуникации имеются         | Все коммуникации имеются         | Все коммуникации имеются         |
| Корректировка на наличие коммуникаций, %                                              |                                  | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                               |                                  | <b>254 287</b>                   | <b>236 959</b>                   | <b>209 516</b>                   |
| Наличие парковки                                                                      | Организованная                   | Стихийная парковка               | Организованная парковка          | Организованная парковка          |
| Корректировка на наличие парковки, %                                                  | -                                | 5,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                               |                                  | <b>267 001</b>                   | <b>236 959</b>                   | <b>209 516</b>                   |
| Историческая и культурная ценность объекта                                            | не является ОКН                  | не является ОКН                  | не является ОКН                  | не является ОКН                  |
| Корректировка на историческую и культурную ценность объекта, %                        | -                                | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>                                     | -                                | <b>267 001</b>                   | <b>236 959</b>                   | <b>209 516</b>                   |
| Доступ к объекту                                                                      |                                  | Не ограничен                     | Ограничен                        | Ограничен                        |
| Корректировка, %                                                                      |                                  | -20,0%                           | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>                                     |                                  | <b>213 601</b>                   | <b>236 959</b>                   | <b>209 516</b>                   |
| Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей                                    | Хорошая транспортная доступность | Хорошая транспортная доступность | Хорошая транспортная доступность | Хорошая транспортная доступность |
| Корректировка на транспортную доступность, (%)                                        | -                                | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>                               | -                                | <b>213 601</b>                   | <b>236 959</b>                   | <b>209 516</b>                   |
| Показатель совокупной корректировки                                                   | -                                | 70%                              | 24%                              | 41%                              |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                | -                                | 24,2%                            | 41,0%                            | 34,8%                            |
| Величина валовой корректировки                                                        | <b>6,7%</b>                      | <b>6,7%</b>                      |                                  |                                  |
| <b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м, с НДС</b> |                                  | <b>221 760</b>                   |                                  |                                  |
| <b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., с НДС</b>                           |                                  | <b>6 941 088</b>                 |                                  |                                  |
| <b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., без НДС</b>                         |                                  | <b>5 784 240</b>                 |                                  |                                  |

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода составляет 7,3%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### Условия финансирования (способ платежа)

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия финансирования типичны для рынка коммерческой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по данному фактору не требуется.

#### Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени: дата предложения)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Дата проведения оценки объекта – 06 декабря 2022 г.

Учитывая тот факт, что все объекты-аналоги действительны на дату оценки, величина корректировки равна 0 %.

#### Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Табл. 10.1

### **Значения корректировок на уторговывание, %**

| №                       | Объекты                                                                                                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам |          |          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|                         |                                                                                                                         |                |                 |                        | А группа    | Б группа | В группа |
| А. При продаже объектов |                                                                                                                         |                |                 |                        |             |          |          |
| 1                       | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,86           | 0,96            | 0,92                   | 0,94        | 0,92     | 0,90     |

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Корректировка на торг для группы «А» для г. Москвы составила -6% при продаже офисного объекта.

#### Корректировка на местоположение (на станцию метро)

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение.

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

Табл. 10.2

#### **Корректировка на станцию метро**

| Наименование станции | Индекс станции |
|----------------------|----------------|
| Бауманская           | 2.26           |
| Измайлово            | 2.20           |
| Электrozаводская     | 2.20           |

Источник информации: [https://www.cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://www.cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)

Табл. 10.3

#### **Расчет корректировки на станцию метро**

| Характеристика                                           | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2        | Аналог №3  |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------|------------------|------------|
| Ближайшая станция метро                                  | Электrozаводская   | Измайлово | Электrozаводская | Бауманская |
| Корректирующий коэффициент                               | 2,20               | 2,20      | 2,20             | 2,26       |
| Корректировка на район расположения (станцию метро), (%) |                    | 0,0%      | 0,0%             | -2,7%      |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Корректировка на местоположение (на удаленность от метро)

Чем ближе по расстоянию до метро расположен объект, тем дороже он будет стоить.

Табл. 10.4

#### **Удаленность от метро**

| Объект оценки | Удаленность                                  | Объекты-аналоги                              |                |                 |                            |
|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |                                              | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | От 5 до 10 мин | От 10 до 15 мин | В транспортной доступности |
|               | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00                                         | 1,10           | 1,21            | 1,37                       |
|               | От 5 до 10 мин                               | 0,91                                         | 1,00           | 1,10            | 1,24                       |
|               | От 10 до 15 мин                              | 0,83                                         | 0,91           | 1,00            | 1,13                       |
|               | В транспортной доступности                   | 0,73                                         | 0,80           | 0,88            | 1,00                       |

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Табл. 10.5

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

| Характеристика      | Оцениваемый объект | Аналог №1      | Аналог №2       | Аналог №3       |
|---------------------|--------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Расстояние до метро | 5 минут пешком     | 9 минут пешком | 15 минут пешком | 12 минут пешком |

|                                         |   |      |       |       |
|-----------------------------------------|---|------|-------|-------|
| Корректировка на расстояние до метро, % | - | 0,0% | 10,0% | 10,0% |
|-----------------------------------------|---|------|-------|-------|

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Корректировка на местоположение (корректировка на расположение относительно красной линии)

Объекты, расположенные на красной линии, будут стоить дороже, чем объекты, расположенные внутри квартала.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется для объектов-аналогов.

Вид объекта недвижимости

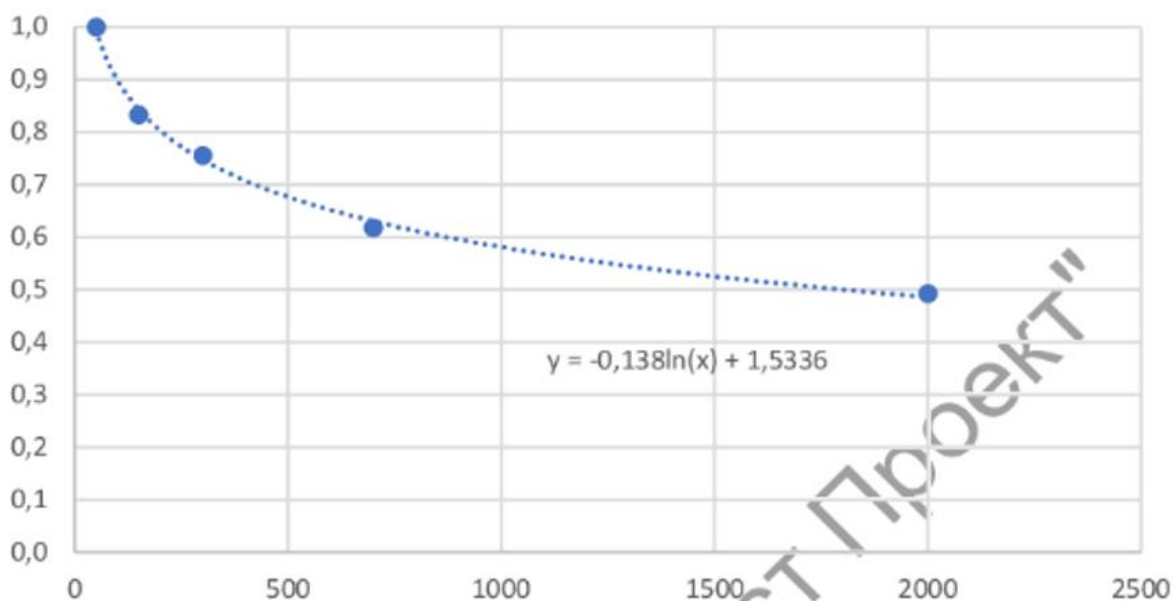
Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

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

Рис. 10.2

**Зависимость значений удельных цен продаж недвижимости от площади данных объектов недвижимости, г. Москва**



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л.А.

Оценщиком была использована формула зависимости коэффициента поправки на общую площадь:

$$y = -0,138\ln(x) + 1,5336$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта, кв. м

Таким образом, Корректировка на площадь рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь;

$C_{OO}$  – расчетное значение удельной рыночной стоимости объекта на размер его площади для оцениваемого объекта;

$C_{OA}$  – расчетное значение удельной рыночной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки приведен далее в таблице.

Табл. 10.4

#### Расчет корректировки на площадь

| Наименование характеристики / корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь, кв. м.                             | 31,3          | 52,0     | 34,8     | 74,0     |
| Коэффициент зависимости                     | 1,058         | 0,988    | 1,044    | 0,940    |
| Корректировка на площадь, %                 | -             | 7,1%     | 1,4%     | 12,6%    |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Корректировка на техническое состояние здания

Табл. 10.5

#### Общее состояние здания

| Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Среднее значение | Значение (коэффициент) |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | от                     | до   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)             | 1,13             | 1,08                   | 1,20 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,24             | 1,08                   | 1,40 |

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Табл. 10.6

#### Расчет корректировки на состояние здания

| Наименование характеристики / корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2           | Аналог 3 |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------------|----------|
| Физический износ здания                     | Хорошее       | Хорошее  | Удовлетворительное | Хорошее  |
| Корректирующий коэффициент                  | 1,13          | 1,13     | 1,00               | 1,13     |
| Корректировка на физическое состояние, (%)  | -             | 0,0%     | 13,0%              | 0,0%     |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Состояние/уровень отделки

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различное состояние внутренней отделки. Требуется введение корректировки по данному фактору.

Табл. 10.6

### Корректирующий коэффициент

| Состояние отделки объектов недвижимости      | Комфортный ремонт (отделка "премиум") | Типовой ремонт (отделка "стандарт") | Требуется косметического ремонта | Требуется капитального ремонта (без отделки) |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Комфортный ремонт (отделка "премиум")        | 1,00                                  | 1,19                                | 1,33                             | 1,50                                         |
| Типовой ремонт (отделка "стандарт")          | 0,84                                  | 1,00                                | 1,12                             | 1,26                                         |
| Требуется косметического ремонта             | 0,75                                  | 0,90                                | 1,00                             | 1,13                                         |
| Требуется капитального ремонта (без отделки) | 0,67                                  | 0,79                                | 0,89                             | 1,00                                         |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Табл. 10.7

### Расчет корректировки на состояние отделки

| Наименование характеристики / корректировки     | Объект оценки      | Аналог 1    | Аналог 2           | Аналог 3          |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Состояние/уровень отделки                       | Отделка "стандарт" | Без отделки | Отделка "стандарт" | Отделка "премиум" |
| Корректировка на состояние/уровень отделки, (%) | -                  | 26,0%       | 0,0%               | -16,0%            |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Наличие отдельного входа

Табл. 10.8

### Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва

| Отдельный вход |                      | Аналог              |                      |
|----------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                |                      | Отдельный вход есть | Отдельного входа нет |
| Объект оценки  | Отдельный вход есть  | 1,00                | 1,07                 |
|                | Отдельного входа нет | 0,93                | 1,00                 |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Объект оценки и объекты-аналоги № 2, 3 не имеют отдельный вход, корректировка не требуется для объектов-аналогов. Объект-аналог № 1 имеет отдельный вход. Корректировка для него составила -7,0%.

### Этаж расположения

Наиболее дорогие объекты располагаются на 1 этаже, стоимость объектов, расположенных на других этажах дешевле, чем на 1 этаже.

Табл. 10.9

### Корректирующий коэффициент

| Этаж расположения |               | Аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| Объект оценки     | 1 этаж        | 1,00   | 1,05          | 1,36   | 1,39   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,95   | 1,00          | 1,29   | 1,33   |
|                   | цоколь        | 0,74   | 0,77          | 1,00   | 1,03   |
|                   | подвал        | 0,72   | 0,75          | 0,97   | 1,00   |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Табл. 10.10

### Расчет корректировки на состояние отделки

| Наименование характеристики / корректировки | Объект оценки             | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------|----------|----------|
| Этаж расположения                           | Антресоль (2 этаж и выше) | 1 этаж   | 2 этаж   | 3 этаж   |
| Корректировка на этаж расположения, (%)     | -                         | -5,0%    | 0,0%     | 0,0%     |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Корректировка на коммуникации

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки по данному фактору не требуется.

#### Корректировка на наличие парковки

Объекты с организованной парковкой стоят дороже, чем со стихийной и без парковки.

Табл. 10.11

### Корректирующий коэффициент

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | Без парковки |
| Объект оценки   | организованная | 1,00           | 1,05      | 1,09         |
|                 | стихийная      | 0,95           | 1,00      | 1,04         |
|                 | Без парковки   | 0,92           | 0,96      | 1,00         |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Объект оценки и объекты-аналоги № 2, 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется для объектов-аналогов № 2, 3. Объект-аналог № 1 имеет стихийную парковку, корректировка для него составила 5,0%.

#### Корректировка на историческую и культурную ценность объекта

Объект оценки и объекты-аналоги не являются объектами культурного наследия (ОКН), корректировка не требуется для объектов-аналогов.

#### Корректировка на доступ к объекту

Объект с ограниченным доступом стоит дешевле, чем объект со свободным доступом.

Табл. 10.12

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

| Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на зарытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом |                  |                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Категория городов                                                                                                                                      | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| Москва                                                                                                                                                 | 0,80             | 0,76                 | 0,84 |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Объект оценки и объекты-аналоги № 2, 3 расположены в зданиях с ограниченным доступом. Корректировка для них не требуется. Объект-аналог № 1 расположен на территории со свободным доступом, корректировка для него составила -20,0%.

#### Корректировка на наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей

Объект оценки и объекты-аналоги обладают хорошей транспортной доступностью, корректировка не требуется для объектов-аналогов.

### *Внесение весовых коэффициентов*

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{1 - \text{Val}_i / (\sum \text{Val}_i)}{n - 1}$$

где:

$\text{Вес}_i$  – вес i-ого аналога

$\text{Val}_i$  - i-ая валовая корректировка.

$\sum \text{Val}_i$  - сумма валовых корректировок;

$n$  – количество объектов аналогов.

### **10.1.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода**

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 06 декабря 2022 г. составляет:

Табл. 10.7

#### **Итоговое значение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

| Наименование объекта                                                                                                                       | Площадь, кв.м | Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб. | Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Помещение общей площадью 31,3 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 | 31,3          | 6 941 088                               | 5 784 240                                 |

Источник информации: расчеты Оценщика

### **10.1.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации* наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

*Метод дисконтирования денежного потока* более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области, можно сделать вывод о том, что оцениваемые нежилые помещения, способны приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где:

$NOI$  – чистый операционный доход;

$Ro$  – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### **Определение чистого операционного дохода для объекта оценки**

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

*Потенциальный валовой доход* – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

$A$  – рыночная ставка арендной платы (годовая);

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду.

### Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе, приближенном к объекту оценки.

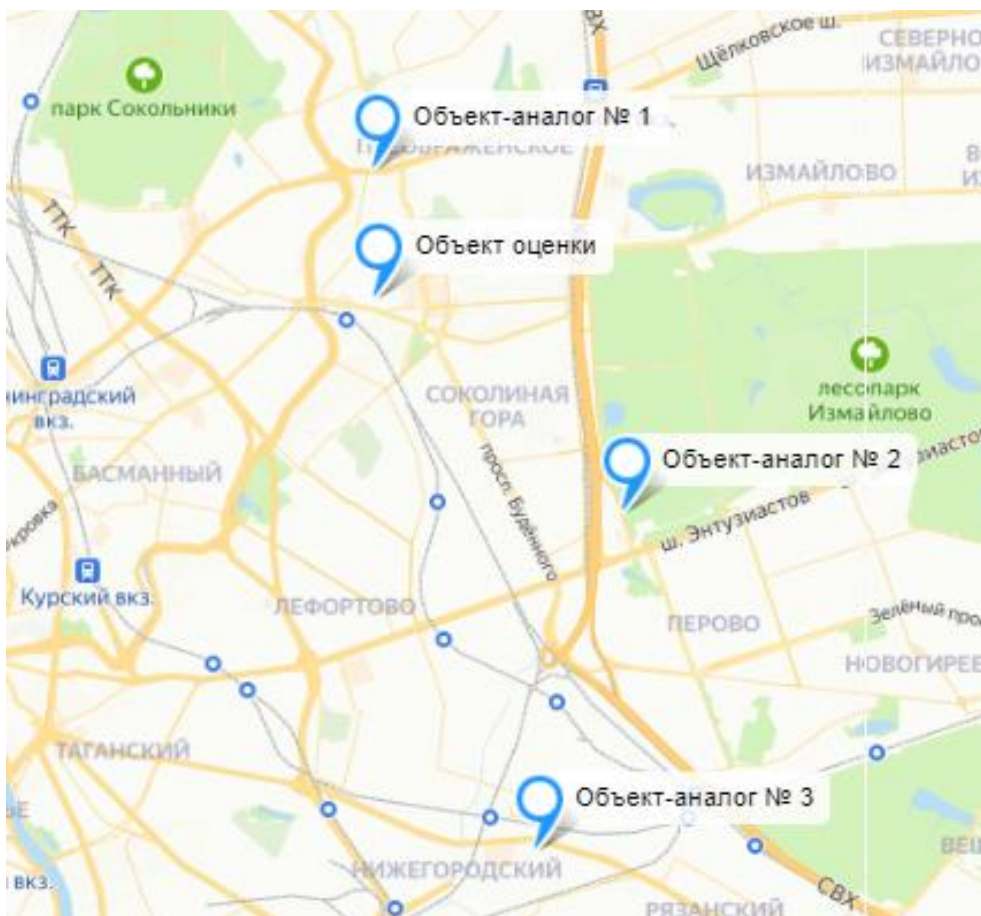
Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

На рынке недвижимости, в аренду сдаются нежилые помещения, которые могут использоваться в качестве объектов-аналогов.

Местоположение выбранных аналогов представлено на рисунке ниже:

Рис. 10.3

### Местоположение выбранных аналогов



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Подробная характеристика аналогов приведена ниже.

Табл. 10.8

### Описание объектов-аналогов

| Характеристики<br>(элементы<br>сравнения)                              | Аналог №1                              | Аналог №2                              | Аналог №3                              |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Назначение                                                             | Офисное помещение                      | Офисное помещение                      | Офисное помещение                      |
| Состав передаваемых<br>прав на объект                                  | Аренда                                 | Аренда                                 | Аренда                                 |
| Условия<br>финансирования<br>состоявшейся или<br>предполагаемой сделки | Типичные для данного<br>сегмента рынка | Типичные для данного<br>сегмента рынка | Типичные для данного<br>сегмента рынка |
| Условия сдачи в аренду<br>(предложения)                                | Рыночные                               | Рыночные                               | Рыночные                               |

| Характеристики<br>(элементы<br>сравнения)                                                                  | Аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Аналог №2                                                                                                   | Аналог №3                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Период между датами сделок (предложений) и оценки                                                          | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Актуально на дату оценки                                                                                    | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                               |
| Адрес                                                                                                      | Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 7АС1                                                                                                                                                                                                                                                | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 6С1                                                    | Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2С49                                                                                                                                                                                                |
| Район                                                                                                      | Преображенское, ВАО                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Соколиная гора, ВАО                                                                                         | Нижегородский, ЮВАО                                                                                                                                                                                                                                    |
| Расстояние до метро                                                                                        | 3 минут пешком до станции метро "Преображенская площадь"                                                                                                                                                                                                                                                 | 6 минут пешком до станции метро "Шоссе Энтузиастов"                                                         | 4 минуты пешком до станции метро "Нижегородская"                                                                                                                                                                                                       |
| Расположение относительно красной линии                                                                    | Расположен на красной линии                                                                                                                                                                                                                                                                              | Расположен на красной линии                                                                                 | Расположен на красной линии                                                                                                                                                                                                                            |
| Вид объекта недвижимости                                                                                   | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Встроенное помещение                                                                                        | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв. м                                                                                       | 29,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 25,0                                                                                                        | 69,4                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Этаж расположения                                                                                          | 3-й этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4-й этаж                                                                                                    | 4-й этаж                                                                                                                                                                                                                                               |
| Физический износ здания                                                                                    | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Удовлетворительное                                                                                          | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                |
| Состояние/уровень отделки                                                                                  | Отделка "стандарт"                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Отделка "стандарт"                                                                                          | Отделка "стандарт"                                                                                                                                                                                                                                     |
| Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей                                                         | Хорошая транспортная доступность                                                                                                                                                                                                                                                                         | Хорошая транспортная доступность                                                                            | Хорошая транспортная доступность                                                                                                                                                                                                                       |
| Наличие парковки                                                                                           | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Стихийная парковка                                                                                          | Организованная парковка                                                                                                                                                                                                                                |
| Наличие коммуникаций                                                                                       | Все коммуникации имеются                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Все коммуникации имеются                                                                                    | Все коммуникации имеются                                                                                                                                                                                                                               |
| Эксплуатационные расходы                                                                                   | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Не включены                                                                                                 | Включены                                                                                                                                                                                                                                               |
| Коммунальные платежи                                                                                       | Включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Не включены                                                                                                 | Не включены                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  | 19 158                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14 400                                                                                                      | 15 000                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Доля эксплуатационных расходов                                                                             | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,00%                                                                                                       | 12,00%                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Доля коммунальных платежей                                                                                 | 13,90%                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00%                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Доля эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в составе арендной ставки                           | 13,90%                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00%                                                                                                       | 12,00%                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей | 16 495                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14 400                                                                                                      | 13 200                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Источник информации                                                                                        | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcad-i-7as1-moskva-110727/">https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcad-i-7as1-moskva-110727/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/business-centr-karacharovo-moskva-5693/">https://www.cian.ru/business-centr-karacharovo-moskva-5693/</a> |

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.9

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

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

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора»- под. ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2022 г.*

Объект недвижимости и объект-аналог № 2 не включают в состав арендной ставки коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, корректировка не требуется для объекта-аналога № 2.

В состав арендной ставки объекта-аналога № 1 входят коммунальные платежи, корректировка для объекта-аналога № 1 составила -13,9 %.

В состав арендной ставки объекта-аналога № 3 входят эксплуатационные платежи, корректировка для объекта-аналога № 3 составила -12,0%.

Табл. 10.10

## Расчет ставки аренды

| Характеристика                                                                      | Оцениваемый объект                     | Аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Аналог №2                                                                                                   | Аналог №3                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                                                                          | Офисное помещение                      | Офисное помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Офисное помещение                                                                                           | Офисное помещение                                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес                                                                               | г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 | Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 7АС1                                                                                                                                                                                                                                            | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 6С1                                                    | Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2С49                                                                                                                                                                                            |
| Источник информации                                                                 | Данные Заказчика                       | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcadi7as1-moskva-110727/">https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcadi7as1-moskva-110727/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/</a> ;<br><a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-karacharovo-moskva-5693/">https://www.cian.ru/biznes-centr-karacharovo-moskva-5693/</a> |
| Общая площадь, кв. м                                                                | 31,3                                   | 29,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25,0                                                                                                        | 69,4                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС</b>                                |                                        | <b>16 495</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>14 400</b>                                                                                               | <b>13 200</b>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Состав передаваемых прав на объект                                                  | Аренда                                 | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Аренда                                                                                                      | Аренда                                                                                                                                                                                                                                             |
| Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)                            | -                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b>            | -                                      | <b>16 495</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>14 400</b>                                                                                               | <b>13 200</b>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки                       | Типичные для данного сегмента рынка    | Типичные для данного сегмента рынка                                                                                                                                                                                                                                                                  | Типичные для данного сегмента рынка                                                                         | Типичные для данного сегмента рынка                                                                                                                                                                                                                |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%) | -                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b>            | -                                      | <b>16 495</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>14 400</b>                                                                                               | <b>13 200</b>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Условия сдачи в аренду (предложения)                                                | Рыночные                               | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Рыночные                                                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                           |
| Корректировка на условия сдачи в аренду (предложения), %                            | -                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b>            | -                                      | <b>16 495</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>14 400</b>                                                                                               | <b>13 200</b>                                                                                                                                                                                                                                      |

| Характеристика                                                           | Оцениваемый объект          | Аналог №1                                                | Аналог №2                                           | Аналог №3                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)            | -                           | -6,00%                                                   | -6,00%                                              | -6,00%                                           |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> | -                           | <b>15 505</b>                                            | <b>13 536</b>                                       | <b>12 408</b>                                    |
| Период между датами сделок (предложений) и оценки                        | 06.12.2022                  | Актуально на дату оценки                                 | Актуально на дату оценки                            | Актуально на дату оценки                         |
| Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)  | -                           | 0,0%                                                     | 0,0%                                                | 0,0%                                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> | -                           | <b>15 505</b>                                            | <b>13 536</b>                                       | <b>12 408</b>                                    |
| <b>Станция метро</b>                                                     | Электrozаводская            | Преображенская площадь                                   | Шоссе Энтузиастов                                   | Нижегородская                                    |
| <b>Корректирующий коэффициент</b>                                        | 2,20                        | 2,12                                                     | 2,01                                                | 2,01                                             |
| Корректировка на станцию метро                                           |                             | 3,8%                                                     | 9,5%                                                | 9,5%                                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                             | <b>16 090</b>                                            | <b>14 816</b>                                       | <b>13 581</b>                                    |
| <b>Расстояние до метро</b>                                               | 5 минут пешком              | 3 минут пешком до станции метро "Преображенская площадь" | 6 минут пешком до станции метро "Шоссе Энтузиастов" | 4 минуты пешком до станции метро "Нижегородская" |
| Корректировка на расстояние до метро                                     |                             | -9,0%                                                    | 0,0%                                                | -9,0%                                            |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                             | <b>14 642</b>                                            | <b>14 816</b>                                       | <b>12 359</b>                                    |
| Расположение относительно красной линии                                  | Расположен на красной линии | Расположен на красной линии                              | Расположен на красной линии                         | Расположен на красной линии                      |
| Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)            |                             | 0,0%                                                     | 0,0%                                                | 0,0%                                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                             | <b>14 642</b>                                            | <b>14 816</b>                                       | <b>12 359</b>                                    |
| Вид объекта недвижимости                                                 | Встроенное помещение        | Встроенное помещение                                     | Встроенное помещение                                | Встроенное помещение                             |
| Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)                           | -                           | 0,0%                                                     | 0,0%                                                | 0,0%                                             |

| Характеристика                                                           | Оцениваемый объект               | Аналог №1                        | Аналог №2                        | Аналог №3                        |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> | -                                | <b>14 642</b>                    | <b>14 816</b>                    | <b>12 359</b>                    |
| Общая площадь, кв. м                                                     | 31,3                             | 29,4                             | 25,0                             | 69,4                             |
| Корректировка на площадь, (%)                                            |                                  | -1,4%                            | -4,9%                            | 19,5%                            |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> | -                                | <b>14 442</b>                    | <b>14 088</b>                    | <b>14 770</b>                    |
| Физический износ здания                                                  | Хорошее                          | Хорошее                          | Удовлетворительное               | Хорошее                          |
| Корректировка на физическое состояние, (%)                               |                                  | 0,0%                             | 13,0%                            | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                                  | <b>14 442</b>                    | <b>15 920</b>                    | <b>14 770</b>                    |
| Состояние/уровень отделки                                                | Отделка "стандарт"               | Отделка "стандарт"               | Отделка "стандарт"               | Отделка "стандарт"               |
| Корректировка на состояние/уровень отделки, (%)                          |                                  | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                                  | <b>14 442</b>                    | <b>15 920</b>                    | <b>14 770</b>                    |
| Наличие отдельного входа                                                 | Без отдельного входа             | Без отдельного входа             | Без отдельного входа             | Без отдельного входа             |
| Корректировка на наличие отдельного входа, %                             | -                                | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> | -                                | <b>14 442</b>                    | <b>15 920</b>                    | <b>14 770</b>                    |
| Этаж расположения                                                        | Антресоль (2 этаж и выше)        | 3-й этаж                         | 4-й этаж                         | 4-й этаж                         |
| Корректировка на этаж расположения, (%)                                  |                                  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                                  | <b>14 442</b>                    | <b>15 920</b>                    | <b>14 770</b>                    |
| Наличие парковки                                                         | Организованная                   | Стихийная парковка               | Стихийная парковка               | Организованная парковка          |
| Корректировка на наличие парковки, %                                     |                                  | 1,0%                             | 1,0%                             | 0,0%                             |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b> |                                  | <b>14 587</b>                    | <b>16 079</b>                    | <b>14 770</b>                    |
| Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей                       | Хорошая транспортная доступность | Хорошая транспортная доступность | Хорошая транспортная доступность | Хорошая транспортная доступность |

| Характеристика                                                                 | Оцениваемый объект                                                     | Аналог №1                | Аналог №2                | Аналог №3                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Корректировка на транспортную доступность, (%)                                 | -                                                                      | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b>       | -                                                                      | <b>14 587</b>            | <b>16 079</b>            | <b>14 770</b>            |
| <b>Доступ к объекту</b>                                                        | Ограничен                                                              | Ограничен                | Ограничен                | Ограничен                |
| Корректировка на доступ к объекту, %                                           |                                                                        | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b>       |                                                                        | <b>14 587</b>            | <b>16 079</b>            | <b>14 770</b>            |
| Наличие коммуникаций                                                           | Все коммуникации                                                       | Все коммуникации имеются | Все коммуникации имеются | Все коммуникации имеются |
| Корректировка на транспортную доступность, (%)                                 | -                                                                      | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     |
| <b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС</b>       | -                                                                      | <b>14 587</b>            | <b>16 079</b>            | <b>14 770</b>            |
| Показатель совокупной корректировки                                            | -                                                                      | 15,1%                    | 28,4%                    | 38,0%                    |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                         | -                                                                      | 0,41                     | 0,33                     | 0,27                     |
| Величина валовой корректировки                                                 | Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33% | <b>5,4%</b>              |                          |                          |
| <b>Средневзвешенная величина ставки арендной платы с НДС, руб./кв. м в год</b> |                                                                        |                          |                          | <b>15 122</b>            |
| <b>Рыночная ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год</b>                  |                                                                        |                          |                          | <b>15 122</b>            |
| <b>Рыночная ставка арендной платы без НДС, руб./кв. м в год</b>                |                                                                        |                          |                          | <b>12 602</b>            |

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода составляет значение менее 10%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной арендной ставки объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### Условия финансирования (способ платежа)

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия финансирования типичны для рынка коммерческой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по данному фактору не требуется.

#### Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени: дата предложения)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Дата проведения оценки объекта – 06 декабря 2022 г.

Учитывая тот факт, что все объекты-аналоги действительны на дату оценки, величина корректировки равна 0 %.

#### Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения по аренде. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения по аренде на сравниваемые объекты.

Табл. 10.13

### **Значения корректировок на уторговывание, %**

| №                      | Объекты                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам |          |          |
|------------------------|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|                        |                                                  |                |                 |                        | А группа    | Б группа | В группа |
| Б. При аренде объектов |                                                  |                |                 |                        |             |          |          |
| 1                      | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,87           | 0,97            | 0,93                   | 0,94        | 0,93     | 0,91     |

Источник информации: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Корректировка на торг для группы «А» для г. Москвы составила -6% при аренде офисного объекта.

### Корректировка на местоположение (на станцию метро)

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение.

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

Табл. 10.14

#### **Корректировка на станцию метро**

| Наименование станции | Индекс станции |
|----------------------|----------------|
| Бауманская           | 2.26           |
| Измайлово            | 2.20           |
| Электrozаводская     | 2.20           |

Источник информации: [https://www.cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://www.cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)

Табл. 10.15

#### **Расчет корректировки на станцию метро**

| Характеристика                                           | Оцениваемый объект | Аналог №1              | Аналог №2         | Аналог №3     |
|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Ближайшая станция метро                                  | Электrozаводская   | Преображенская площадь | Шоссе Энтузиастов | Нижегородская |
| Корректирующий коэффициент                               | 2,20               | 2,12                   | 2,01              | 2,01          |
| Корректировка на район расположения (станцию метро), (%) |                    | 3,8%                   | 9,5%              | 9,5%          |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Корректировка на местоположение (на удаленность от метро)

Чем ближе по расстоянию до метро расположен объект, тем дороже он будет стоить.

Табл. 10.16

#### **Удаленность от метро**

| Объект оценки | Удаленность                                  | Объекты-аналоги                              |                |                 |                            |
|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |                                              | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | От 5 до 10 мин | От 10 до 15 мин | В транспортной доступности |
|               | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00                                         | 1,10           | 1,21            | 1,37                       |
|               | От 5 до 10 мин                               | 0,91                                         | 1,00           | 1,10            | 1,24                       |
|               | От 10 до 15 мин                              | 0,83                                         | 0,91           | 1,00            | 1,13                       |
|               | В транспортной доступности                   | 0,73                                         | 0,80           | 0,88            | 1,00                       |

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Табл. 10.17

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

| Характеристика                          | Оцениваемый объект | Аналог №1                                                | Аналог №2                                           | Аналог №3                                        |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Расстояние до метро                     | 5 минут пешком     | 3 минут пешком до станции метро "Преображенская площадь" | 6 минут пешком до станции метро "Шоссе Энтузиастов" | 4 минуты пешком до станции метро "Нижегородская" |
| Корректировка на расстояние до метро, % | -                  | -9,0%                                                    | 0,0%                                                | -9,0%                                            |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Корректировка на местоположение (корректировка на расположение относительно красной линии)

Объекты, расположенные на красной линии, будут стоять дороже, чем объекты, расположенные внутри квартала.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется для объектов-аналогов.

Вид объекта недвижимости

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

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

Рис. 10.4

**Зависимость значений удельных цен продаж недвижимости от площади данных объектов недвижимости, г. Москва**

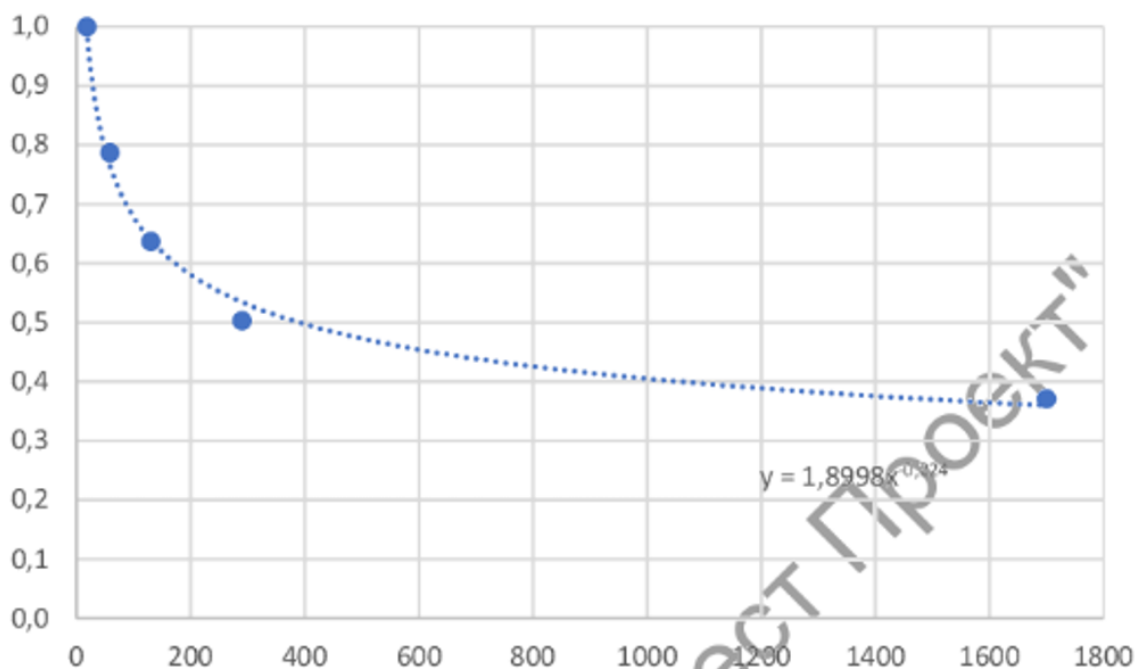


**Рис. 80. Зависимость значений удельных цен аренды недвижимости от общей площади объекта недвижимости, г. Москва**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л.А.

Оценщиком была использована формула зависимости коэффициента поправки на общую площадь:

$$y = 1,8998x^{-0,224}$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта, кв. м

Таким образом, Корректировка на площадь рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$K_p$  – размер корректировки на площадь;

$C_{OO}$  – расчетное значение удельной рыночной стоимости аренды объекта на размер его площади для оцениваемого объекта;

$C_{OA}$  – расчетное значение удельной рыночной стоимости аренды объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки приведен далее в таблице.

Табл. 10.11

#### Расчет корректировки на площадь

| Наименование характеристики / корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь, кв. м.                             | 31,3          | 29,4     | 25,0     | 69,4     |
| Коэффициент зависимости                     | 0,878         | 0,891    | 0,924    | 0,735    |
| Корректировка на площадь, %                 | -             | -1,4%    | -4,9%    | 19,5%    |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Корректировка на техническое состояние здания

Табл. 10.12

#### Общее состояние здания

| Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Среднее значение | Значение (коэффициент) |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | от                     | до   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)             | 1,13             | 1,08                   | 1,20 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,24             | 1,08                   | 1,40 |

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Табл. 10.13

#### Расчет корректировки на состояние здания

| Наименование характеристики / корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2           | Аналог 3 |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------------|----------|
| Физический износ здания                     | Хорошее       | Хорошее  | Удовлетворительное | Хорошее  |
| Корректирующий коэффициент                  | 1,13          | 1,13     | 1,00               | 1,13     |
| Корректировка на физическое состояние, (%)  | -             | 0,0%     | 13,0%              | 0,0%     |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Состояние/уровень отделки

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различное состояние внутренней отделки. Требуется введение корректировки по данному фактору.

Табл. 10.18

### Корректирующий коэффициент

| Состояние отделки объектов недвижимости      | Комфортный ремонт (отделка "премиум") | Типовой ремонт (отделка "стандарт") | Требуется косметического ремонта | Требуется капитального ремонта (без отделки) |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Комфортный ремонт (отделка "премиум")        | 1,00                                  | 1,19                                | 1,33                             | 1,50                                         |
| Типовой ремонт (отделка "стандарт")          | 0,84                                  | 1,00                                | 1,12                             | 1,26                                         |
| Требуется косметического ремонта             | 0,75                                  | 0,90                                | 1,00                             | 1,13                                         |
| Требуется капитального ремонта (без отделки) | 0,67                                  | 0,79                                | 0,89                             | 1,00                                         |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Табл. 10.19

### Расчет корректировки на состояние отделки

| Наименование характеристики / корректировки     | Объект оценки      | Аналог 1           | Аналог 2           | Аналог 3           |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Состояние/уровень отделки                       | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" |
| Корректировка на состояние/уровень отделки, (%) | -                  | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%               |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты-аналоги не имеют отдельный вход, корректировка не требуется для объектов-аналогов.

### Этаж расположения

Наиболее дорогие объекты располагаются на 1 этаже, стоимость объектов, расположенных на других этажах дешевле, чем на 1 этаже.

Табл. 10.20

### Корректирующий коэффициент

| Этаж расположения |               | Аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| Объект оценки     | 1 этаж        | 1,00   | 1,05          | 1,36   | 1,39   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,95   | 1,00          | 1,29   | 1,33   |
|                   | цоколь        | 0,74   | 0,77          | 1,00   | 1,03   |
|                   | подвал        | 0,72   | 0,75          | 0,97   | 1,00   |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Табл. 10.21

### Расчет корректировки на состояние отделки

| Наименование характеристики / корректировки | Объект оценки             | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------|----------|----------|
| Этаж расположения                           | Антресоль (2 этаж и выше) | 3-й этаж | 4-й этаж | 4-й этаж |
| Корректировка на этаж расположения, (%)     | -                         | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Корректировка на коммуникации

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки по данному фактору не требуется.

### Корректировка на наличие парковки

Объекты с организованной парковкой стоят дороже, чем со стихийной и без парковки.

Табл. 10.22

#### **Корректирующий коэффициент**

| Офисные объекты |                | аналог |              |      |
|-----------------|----------------|--------|--------------|------|
| Объект оценки   | организованная | 1,00   | стихийная    | 1,01 |
|                 | стихийная      | 0,99   | Без парковки | 1,05 |
|                 | Без парковки   | 0,95   |              | 1,04 |
|                 |                |        |              | 1,00 |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Объект оценки и объект-аналог № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется для объекта-аналога № 3. Объекты-аналоги № 1, 2 имеют стихийную парковку, корректировка для них составила 1,0%.

### Корректировка на историческую и культурную ценность объекта

Объект оценки и объекты-аналоги не являются объектами культурного наследия (ОКН), корректировка не требуется для объектов-аналогов.

### Корректировка на доступ к объекту

Объект с ограниченным доступом стоит дешевле, чем объект со свободным доступом.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в зданиях с ограниченным доступом. Корректировка для них не требуется.

### Корректировка на наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей

Объект оценки и объекты-аналоги обладают хорошей транспортной доступностью, корректировка не требуется для объектов-аналогов.

**Потенциальный валовой доход** от объекта недвижимости определяется путем умножения его полезной (арендопригодной) площади на ставку арендной платы.

Предполагается, что объект оценки сдается целиком, так как представляет собой кабинет, соответственно коэффициент арендопригодной площади равен 1,0.

Расчет величины потенциального валового дохода приведен таблице:

Табл. 10.14

#### **Расчет величины потенциального валового дохода (ПВД)**

| Наименование показателя                         | Показатель                             |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Адрес                                           | г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 |
| Арендная ставка с учетом НДС, руб.кв.м./год     | 15122                                  |
| Общая площадь, кв. м                            | 31,3                                   |
| Коэффициент арендопригодной площади             | 1                                      |
| Арендопригодная площадь, кв. м                  | 31,3                                   |
| Потенциальный валовой доход, руб., с учетом НДС | 473 319                                |

Источник информации: расчет Оценщика

**Эффективный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

**Потери от недозагрузки площадей** учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Уровень недозагрузки определялся по данным источника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. Выдержки приведены ниже.

Табл. 10.23

**Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)**

| Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------|------------------|----------------------|-------|
| Москва            | 9,4%             | 3,9%                 | 14,8% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Таким образом, процент недозагрузки был принят в размере минимального значения расширенного интервала составила 3,9 % для активного рынка, для кабинета, который по данным визуального осмотра заполнен, и риски простоя минимальные.

Расчет эффективного валового дохода представлен далее в таблице.

Табл. 10.15

**Расчет величины эффективного валового дохода (ЭВД)**

| Наименование показателя                         | Показатель |
|-------------------------------------------------|------------|
| Потенциальный валовый доход, руб., с учетом НДС | 473 319    |
| Уровень недозагрузки, %                         | 3,90%      |
| Эффективный валовый доход, руб., с учетом НДС   | 454 859    |

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0% от потенциального валового дохода, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

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

В рамках данного отчета показатель операционных расходов принимался по данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 «Операционные

расходы для коммерческой недвижимости»; Нижний Новгород, 2022 г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Табл. 10.16

**Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %.**  
**Высококласные офисы (Офисы классов А, В)**

| Категория городов | Среднее | Расширенный интервал |
|-------------------|---------|----------------------|
| Москва            | 29,9 %  | 24,1 %<br>35,7 %     |

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2022 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»; Нижний Новгород, 2022 г.*

Для расчета принято минимальное значение показателя операционных расходов в рамках расширенного интервала – 24,1%, так площадь помещения небольшая и помещение представляет собой кабинет.

Табл. 10.17

**Расчет величины операционных расходов**

| Наименование показателя           | Обоснование расчетов                                                                                                                         | Значение       |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Эффективный валовой доход (ЭВД)   | См. таблицу выше                                                                                                                             | <b>454 859</b> |
| Операционные расходы, %           | Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2022 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»; Нижний Новгород, 2022 г. | 24,10%         |
| <b>Операционные расходы, руб.</b> | -                                                                                                                                            | <b>114 070</b> |

*Источник информации: расчет Оценщика*

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен ниже в таблице

Табл. 10.18

**Расчет чистого операционного дохода**

| Наименование показателя                      | Обоснование расчетов                                                                                                                         | Значение       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Эффективный валовой доход (ЭВД)              | См. таблицу выше                                                                                                                             | <b>454 859</b> |
| Операционные расходы (ОР)                    | Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2022 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»; Нижний Новгород, 2022 г. | <b>114 070</b> |
| <b>Чистый операционный доход (ЧОД (NOI))</b> | <b>Определяется как разница ЭВД и ОР</b>                                                                                                     | <b>340 789</b> |

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Расчет коэффициента капитализации**

Ставка капитализации представляет собой доходность сопоставимой по рискам и срокам с рассматриваемым объектом недвижимости доступной на рынке инвестиционной альтернативы.

Определение ставки капитализации при использовании доходного подхода является наиболее сложным и ответственным этапом оценки, необходимым для определения текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости.

Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор несет риск неполучения прогнозируемой прибыли в будущем, т.к. любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Возможность не получения ожидаемых результатов может быть связана с целым рядом обстоятельств: изменения рыночных условий, и, как следствие, величины чистого операционного дохода; изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи альтернативных инвестиционных проектов; неожиданные инфляционные изменения; непредвиденные трудности продажи недвижимости по рыночной стоимости в разумное время; изменение налогового законодательства, правил зонирования и землепользования; недостатки управления и т.д.

Учитывая вышеизложенное, инвестор вправе ожидать в качестве компенсации премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую можно получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело. Экономический смысл премии состоит в

требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска.

В рамках настоящего Отчета, ставка капитализации определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2021 г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Табл. 10.24

**Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.  
Активный рынок. Респонденты – эксперты-оценщики. Офисные объекты**

| Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------|------------------|----------------------|-------|
| Москва            | 10,0%            | 7,3%                 | 12,7% |

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021*

Табл. 10.25

**Текущая доходность**

| Источник информации                                                                                                                                                                                          | Значение ставки капитализации |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| «Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021 | 7,30%                         |
| <b>Итого, ставка капитализации для Объекта оценки</b>                                                                                                                                                        | <b>7,30%</b>                  |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Таким образом, ставка капитализации для оцениваемого объекта составила 7,3% в размере минимального значения расширенного интервала, так как помещение имеет небольшую площадь, заполнено, расположено в здании в хорошем состоянии, в зоне общественно-деловой застройки, риски потерь минимальны.

**Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где:

*NOI* – чистый операционный доход;

*Ro* – общий коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлены ниже.

Табл. 10.26

**Определение рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода**

| Наименование показателя                       | Показатель |
|-----------------------------------------------|------------|
| Чистый операционный доход, руб., с учетом НДС | 340 789    |
| Ставка капитализации, %                       | 7,30%      |
| Рыночная стоимость, руб. с НДС                | 4 668 348  |
| Рыночная стоимость, руб. без НДС              | 3 890 290  |

*Источник информации: расчет оценщика*

**10.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 06 декабря 2022 г. составляет:

Табл. 10.19

**Итоговое значение рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

| Наименование объекта                                                                                                                                    | Площадь, кв.<br>м | Итоговая рыночная<br>стоимость с НДС,<br>руб. | Итоговая рыночная<br>стоимость без НДС,<br>руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Помещение общей площадью 31,3 кв. м,<br>кадастровый номер:<br>77:03:0003013:3836, расположенное по<br>адресу: г. Москва, пер. Барабанный,<br>д.4, стр.6 | 31,3              | 4 668 348                                     | 3 890 290                                       |

Источник информации: расчеты Оценщика

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ**

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

*Согласование результата оценки* - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Для расчета весов использованных методов необходимо проделать следующие вычисления:

- Построить матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- Найти сумму баллов каждого подхода;
- Найти сумму баллов всех используемых подходов;
- По отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найти расчетный вес подхода в процентах;
- Округлить расчетные веса подходов в целях использования данных весов для согласования.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены далее в таблице.

Табл. 11.1

**Обоснование весов (весовых коэффициентов)**

| Критерий                                                                                 | Подход        |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------|
|                                                                                          | Сравнительный | Затратный | Доходный   |
|                                                                                          | Баллы         |           |            |
| Достаточность и достоверность исходных данных                                            | 5,00          | 0,00      | 5,00       |
| Способность параметров используемых методов учитывать рыночную ситуацию                  | 5,00          | 0,00      | 5,00       |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта | 5,00          | 0,00      | 5,00       |
| Стабильность показателей, на основе которых рассчитывалась стоимость                     | 5,00          | 0,00      | 5,00       |
| Итого суммы баллов                                                                       | 20,00         | 0,00      | 20,00      |
| Общая сумма баллов                                                                       | 40,00         |           |            |
| <b>Вес подхода (округленно), %</b>                                                       | <b>50%</b>    | <b>0%</b> | <b>50%</b> |

Источник информации: расчет Оценщика

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Табл. 11.2

**Согласование результатов**

| Наименование<br>объекта                                                                                                                    | Площадь<br>, кв. м | Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб. |                                                         |                         |                                                          |                    |                                                        | Итоговая<br>рыночная<br>стоимость<br>с НДС,<br>руб. | Итоговая<br>рыночная<br>стоимость<br>без<br>НДС, руб. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                            |                    | Затратный<br>подход                                                     | Коэффициент<br>весомости<br>по<br>затратному<br>подходу | Сравнительный<br>подход | Коэффициент<br>весомости по<br>сравнительному<br>подходу | Доходный<br>подход | Коэффициент<br>весомости<br>по<br>доходному<br>подходу |                                                     |                                                       |
| Помещение общей площадью 31,3 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 | 31,3               | не применялся, обоснованный отказ                                       | 0%                                                      | 6 941 088               | 50%                                                      | 4 668 348          | 50%                                                    | 5 804 718                                           | 4 837 265                                             |

Источник информации: расчет Оценщика

**11.1. Заключение об итоговой величине рыночной объекта оценки**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного и доходного подходов, по состоянию на 06 декабря 2022 г. составляет:

Табл. 11.1

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

| Наименование объекта                                                                                                                        | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Помещение общей площадью 31,3 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6 | 5 804 718                             | 4 837 265                              |

Источник информации: расчеты Оценщика

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ;

- системой нормативных документов Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет";

- профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

### **Дипломированный оценщик**

(диплом ПП № 775697 от 10.07.2006),

член саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

(номер по реестру 0311 от 24.11.2010)

**Прокудина Д.А.**



29 декабря 2022 г.

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

#### **13.1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26.01.1996.
2. Федеральный закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2014.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200).
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200).
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200).
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200).
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200).
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200).
9. Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков".

#### **13.2. Справочная литература**

1. "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021.
2. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для объектов коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2022.
3. Данные портала «Статриелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>
4. Справочник компании ABN Group: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf> . Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, по состоянию на 01.01.2022 г.

### **13.3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е издание, исправления и дополнения – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
2. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. – 5-е издание, М.: КНОРУС, 2017. – 286 с. (Бакалавриат и специалист).
3. Оценка недвижимости: Учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2017. – 368 с. (Бакалавриат).
4. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных земель: Теория и практика оценки. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2018. – 252 с.
5. Евсина В.А., Евсина В.А., Продан Е.А., Широбокова С.Н. Математическое моделирование процесса оценки стоимости аренды недвижимости с использованием искусственных нейронных сетей // Инженерный вестник Дона. 2019. № 1 (52). С. 34.
6. Букалова А.Ю., Мутагарова О.Н. Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости с учетом социальных факторов // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. 2018. Т. 2. С. 563-569

## **14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные

условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/90036/21</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b><br><b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  <b>АЛЬФА</b><br><b>СТРАХОВАНИЕ</b> |
| г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15 июня 2021 г.                                                                                                        |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90036/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 77/13056834, КПП 772501001<br>r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, и/c 30101810200000000593.<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ООО "Инвест Проект"</b><br>142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, 2<br>ОГРН 1055005937953 от 15 декабря 2005 г.<br>ИНН/КПП 5031064998/503101001<br>ИНН: 5031064998                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                        |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>26 июля 2021 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>25 июля 2024 г.</b> включительно.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Страховая сумма составляет: 1 000 010 000.00 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек)</b><br>Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек)<br>Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек)<br>Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек)<br>Агрегатный Лимит ответственности за каждый год страхования по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям составляет 5% от страховой суммы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Объектом страхования являются 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; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора |                                                                                                                        |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Российская Федерация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br><b>ООО "Инвест Проект"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>СТРАХОВЩИК:</b><br><b>АО "АльфаСтрахование"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |
| в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | в лице Руководителя Дирекции сопровождения транспарентных видов страхования Александрова Сергея Викторовича, действующего на основании доверенности №0031121 от «02» мая 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |



 **Экспертный совет**

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г. № 0311

**Прокудина  
Дарья Александровна**

паспорт 46 08 003737, выдан ТП № 1 ОУФМС России по Московской области в  
Балашихинском районе. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 500-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.11.2010 г. за № 0311.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент  А.В. Каминский



**000311**

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 25, стр. 1, 3-й этаж. Контактный телефон: (495) 728-47-42. E-mail: info@egip.ru. Сайт: www.egip.ru

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032392-1

« 24 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

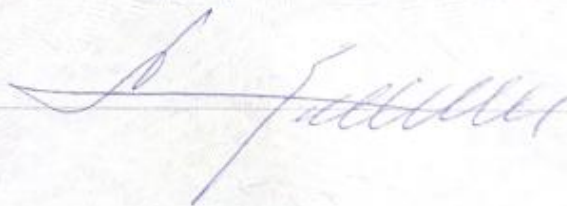
выдан

Прокудиной Дарье Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21 г. № 232

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » декабря 20 24 г.

АО «ОПЕКОН», Москва 192111, 4-й этаж





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-008016/22**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008016/22 от 21.01.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | Прокудина Дарья Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | Московская обл., г.о. Балашиха, ул. 40 лет Победы, д. 29, кв. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единовременно, безналичным платежом.<br>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «22» января 2022 г. по «21» января 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:<br>1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;<br>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);<br>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Поталова Е.Ю.)

«21» января 2022г.

Страхователь:  
Прокудина Дарья Александровна

(Прокудина Д.А.)

«21» января 2022г.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
подписи и штампы органов регистрации актов

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                               |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                                                                     |
| Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 3                                                                                                                                                       |
| 15.11.2022г.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         | 77:03:0003013:3836                                                                                                                                                            |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                               | 77:03:0003013                                                                                                                                                                 |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                       | 17.09.2013                                                                                                                                                                    |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                            |
| Местоположение:                                                                                                                                                                                                            | Москва, пер. Барабанский, д. 4, строк. 6                                                                                                                                      |
| Площадь, м2:                                                                                                                                                                                                               | 31.3                                                                                                                                                                          |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                | Нежилое                                                                                                                                                                       |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                              | Помещение                                                                                                                                                                     |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                           | Этаж № антресоль 1                                                                                                                                                            |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                            |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                                                                                                                                                | 3732822.04                                                                                                                                                                    |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                          | 77:03:0003013:1159                                                                                                                                                            |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                            |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                            |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                    |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                            |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        | Макавеев Юрий Александрович (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Транстромсервис",<br>7734011143 |

главный  
специальный лист-эксперт

ПЕРЕМЫСЛОВА ИВ

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| М.П.                          | М.П.    | М.П.              |

Раздел 2 Лист 2

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

| Помещение                |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 1                                                                                                                                                                                                                                      |
| Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 3                                                                                                                                                                                                                                        |
| 15.11.2022г.             |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:       | 77:03:0003013:3836                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             |
| 2                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                    |
| 3                        | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          |
| 5                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |
| 6                        | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                |
| 7                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   |
| 8                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           |
| 9                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      |
| 10                       | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |

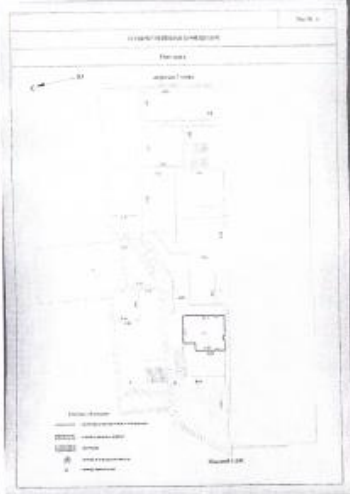
ПЕРЕМЫСЛОВА ИВ

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| М.П.                          | М.П.    | М.П.              |

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|                                       |                           |                                   |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Помещение                             |                           |                                   |                         |
| вид объекта недвижимости              |                           |                                   |                         |
| Лист № 1 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3                 | Всего листов выписки: 3 |
| 15.11.2022г.                          |                           |                                   |                         |
| Кадастровый номер: 77:03:0003013:3836 |                           | Номер этажа (этажей): антресоль 1 |                         |



Масштаб 1

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| ГЛАВНЫЙ<br>СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | ЕРЕМЫСЛОВА ИБ |
| полное наименование должности | подпись       |
| М.П.                          | М.П.          |

Трансформация

#### АКТ ОСМОТРА

Местоположение объектов: г. Москва, пер. Барабанный, д.4, стр.6

Дата осмотра:

В результате обследования объекта было выполнено описание состояния объектов:

| № п/п | Наименование объекта недвижимости                                         | Состояние | Комментарии |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| 1     | Помещение общей площадью 31,3 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003013:3836 | Удов.     |             |

При обследовании объекта и составлении настоящего Акта присутствовали:

Представитель Заказчика

1. Маммаев В. А.  
ФИО подпись

Представитель Исполнителя

2. Шилова А. И.  
ФИО подпись

## 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги, подобранные для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Рис. 17.1

### Объект-аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/

11 дек, 18:02 11 612 просмотров, 6 за сегодня

**Свободное назначение, 52 м<sup>2</sup>**  
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 4 На карте  
Измайлово - 9 мин. пешком Партизанская - 12 мин. пешком  
Семеновская - 17 мин. пешком

11 800 000 ₽  
226 924 ₽ за м<sup>2</sup>  
Только на Циан  
+7 965 194-49-81

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лайт Хаус**  
Документы проверены

РЕКЛАМА  
БЦ Прайм Тайм - готовые офисы  
Отделка shellScore от 300 тыс./м<sup>2</sup> с НДС. НДС к возврату, ДКП  
+7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик ООО «Атлантик». Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3. ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом.рф. ShellScore - под отделку

Перейти на сайт

РЕКЛАМА  
wish-home.ru  
Доходная загородная недвижимость. Доход до 300 000 р/мес  
Инвесторам

52 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 16 Этаж Свободно Помещение

15 фото

Фотографии (15) Описание На карте Похожие объявления

Помещение свободного назначения на первом этаже Жилого комплекса Измайлово Лейн. Дом введен в эксплуатацию, активно идет заселение. Хорошая проходимость. Выход на Борисовскую улицу. Возможность установить вывеску. Витринное остекление. Помещение хорошо подойдет под бытовые услуги, непродовольственный магазин, салон красоты, шоурум и тому подобное. Помещение без отделки

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации  
Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 4  
Измайлово 9 мин. пешком Партизанская 12 мин. пешком Семеновская 17 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

ПСН

родаю помеще- x Купить помеще- x Продаю помеще- x ТЦ на ул. Сергея x Продаю помеще- x Купить офис 48м² x Купить офис 34.8м² x Продажа офиса 7 x БЦ Переделкино x

https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/

Фотографии (15) Описание На карте Похожие объявления

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 4  
 Измайлово 9 мин. пешком Партизанская 12 мин. пешком Семеновская 17 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Тип здания Жилой комплекс Общая площадь 52 м²  
 Статус участка В собственности

Свободное назначение, 52 м² В избранное  
 +7 905 194-49-81

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лайт Хаус**  
 Документы проверены

**РЕКЛАМА** БЦ Прайм Тайм – готовые офисы  
 Отделка shell/Score от 300 тыс./м² с НДС. НДС к возврату, ДКП  
 +7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик ООО «Атлантик». Юридический адрес: 12516 г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3. ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом.рф. Shell/Score - под отделку

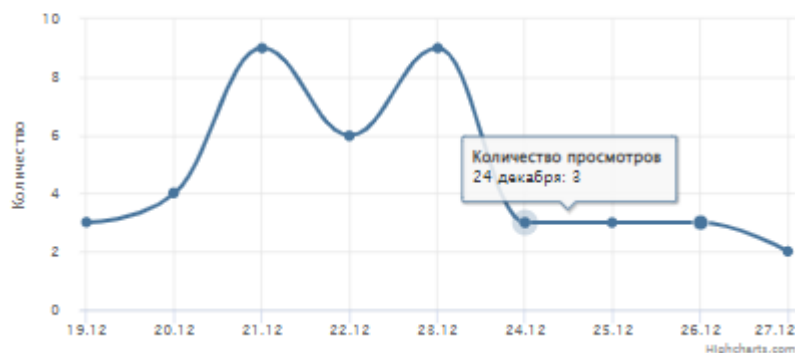
Перейти на сайт

**РЕКЛАМА** wish-home.ru Доходная загородная недвижимость. Доход до 300 000 р/мес  
 Инвесторам от 12 900 000 Р

## Статистика просмотров за последние 10 дней

11626 просмотров с даты создания объявления 08.04.2020

42 просмотра за последние 10 дней



Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/229468475/>

Рис. 17.2

## Объект-аналог №2

Офис (В), 34,8 м<sup>2</sup>

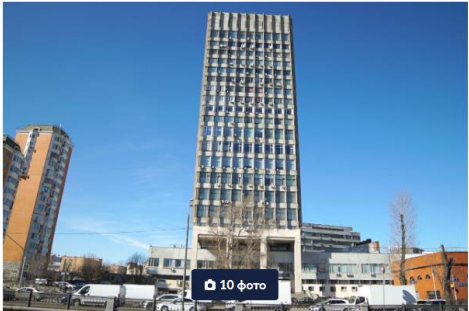
в административном здании «на Рубцовской набережной, 3с1»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1 На карте

Бауманская · 15 мин. пешком Семеновская · 7 мин. на транспорте

Электровзаводская · 15 мин. пешком

В избранное



10 фото

34,8 м<sup>2</sup> 15 из 22 Свободно В

Площадь Этаж Помещение Класс

**6 960 000 Р**

200 000 Р за м<sup>2</sup>

Только на Циан

Следить за изменением цены

УСН

**+7 966 062-53-02**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **SMUROV GROUP**

Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить

Аренда стрим-студии в Москве

Картинка, как в кино

Узнать больше

Вашему вниманию предлагается офисное помещение площадью 36,6 кв.м., расположенное по адресу: Рубцовская наб., д.3 стр.1

В шаговой доступности, всего 10 минут пешком метро Электровзаводская, 5 минуты пешком до станции метро Электровзаводская кольцевой линии. Всего 5 минут транспортом до садового кольца. ЦАО г.Москвы, первая линия Рубцовской набережной. строится станция метро "Рубцовская".

На Рубцовской набережной идут масштабные преобразования и реорганизация ближайших промзон. Отличные видовые характеристики

Наземный паркинг Охрана и видео наблюдение. Оперативный показ.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**6 960 000 Р**

200 000 Р за м<sup>2</sup>

Только на Циан

**+7 966 062-53-02**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать

оадо помещение свободн... x Купить помещение свободн... x Продаю помещение свободн... x ТЦ на ул. Сергея Радонежског... x Продаю помещение свободн... x Купить офис 48м² просп. Буде... x Купить офис 3

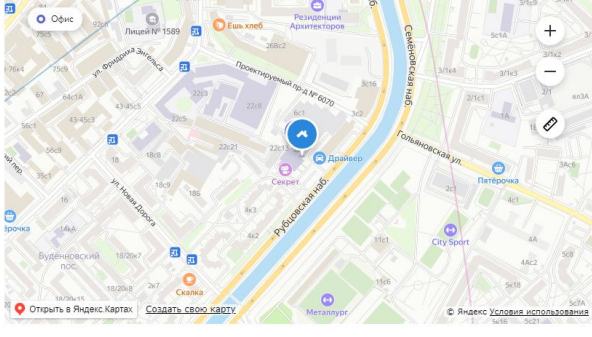
https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/

Фотографии (10) Описание **На карте** Похожие объявления

Офис, 34,8 м² В избранное

**в административном здании «на Рубцовской набережной, 3с1»**  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1  
Бауманская 15 мин. пешком Семеновская 7 мин. на транспорте  
Электrozаводская 15 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



6 960 000 Р  
200 000 Р за м²  
Только на Циан

**+7 966 062-53-02**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**SMUROV GROUP**  
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

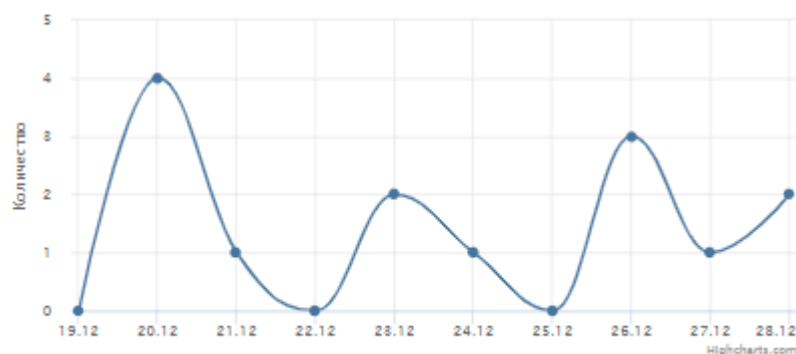
Аренда стрим-студии в Москве  
Картинка, как в кино  
Узнать больше

Бизнес-класс с первым взносом

## Статистика просмотров за последние 10 дней

217 просмотров с даты создания объявления 23.03.2022

14 просмотров за последние 10 дней



Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/271541799/>

Рис. 17.3

## Объект-аналог №3

Офис (В), 74 м<sup>2</sup>  
в бизнес-центре «Переведеновский»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18 [На карте](#)  
 М Бауманская - 12 мин. пешком    М Электрозаводская - 15 мин. пешком  
 М Сокольники - 9 мин. на транспорте

74 м<sup>2</sup> Площадь    3 из 7 Этаж    Свободно Помещение    В Класс

7 фото

**16 280 000 Р**  
220 000 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 916 572-68-69**

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**TPI Company**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Алексей Ширяев**  
★ 5.0 · 2

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Быстровозводимые модульные общежития под ключ  
Общежития, городки  
Офисы, штабы  
[Узнать больше](#)

---

Предлагается офис площадью 74 м<sup>2</sup> в многофункционально комплексе СОЮЗ. Третий этаж, просторное и светлое помещение.

МФК СОЮЗ это новый проект современного многофункционально комплекса в ЦАО, в котором сочетаются офисные, торговые и жилые помещения. Семизатяжное здание общей площадью 8 479,7 м<sup>2</sup>, расположено на огороженной, круглосуточно охраняемой территории. В пешей доступности две станции метро Бауманская и Электрозаводская. Хорошую транспортную доступность так же обеспечивают близость ТТК, Рубцовской набережной железнодорожных вокзалов.

После окончания ремонтных работ (2 кв.2023 года) , офисы и места общего пользования будут представлять собой открытую рабочую среду, а подвальные помещения - в удобные складские пространства и зоны хранения. На верхних этажах здания предусмотрены двухуровневые пентхаусы. А на эксплуатируемой кровле появится зеленая зона отдыха.

Звоните, чтобы узнать подробности у наших менеджеров!

**16 280 000 Р**  
220 000 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС

**+7 916 572-68-69**

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**TPI Company**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Алексей Ширяев**  
★ 5.0 · 2

офисное помещение сво... x Купить помещение сво... x Продаю помещение сво... x ТЦ на ул. Сергея Радоне... x Продаю помещение сво... x Купить офис 48м² просп... x Купить офис 34.8м² Рубин... x Продажа оф...

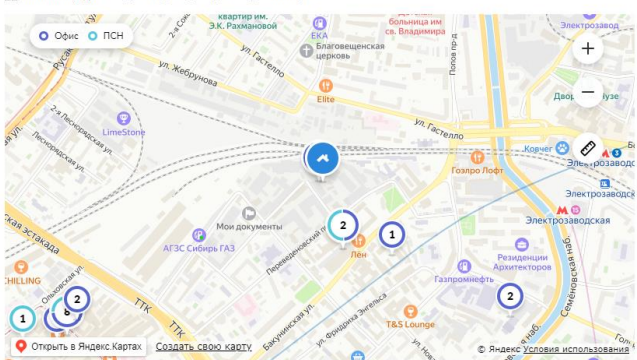
https://www.cian.ru/sale/commercial/276309043/

Фотографии (7) Описание На карте Похожие объявления

Офис, 74 м² В избранное

**б бизнес-центр «Переведенский»**  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведенский пер., 13С18  
▲ Бауманская 12 мин. пешком ▲ Электрозаводская 15 мин. пешком  
▲ Сокольники 9 мин. на транспорте

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



Бизнес-центр Переведенский

|                  |             |                 |              |
|------------------|-------------|-----------------|--------------|
| Год постройки    | 1914        | Тип здания      | Бизнес-центр |
| Категория здания | Действующее | Площадь участка | 0,17 га      |
| Общая площадь    | 8 479,3 м²  |                 |              |

16 280 000 ₽  
220 000 ₽ за м²  
+7 916 572-68-69

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**TPI Company**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Алексей Ширяев**  
★ 5.0 · 2

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

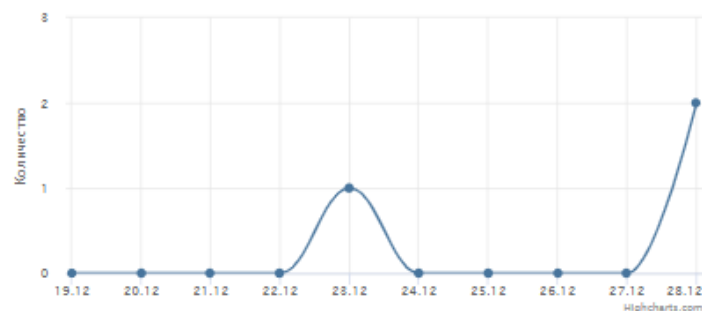
Быстровозводимые модульные общежития под ключ  
Общежития, городки  
Офисы, штабы  
[Узнать больше](#)

БЦ Прайм Тайм - готовые офисы

## Статистика просмотров за последние 10 дней

31 просмотр с даты создания объявления 25.07.2022

3 просмотра за последние 10 дней

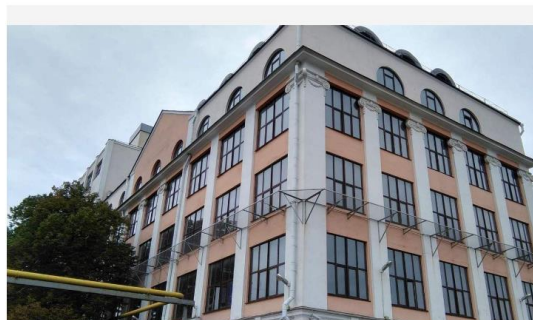


одно помещение x Купить помещение с x Продам помещение x ТЦ на ул. Сергея Раи x Продам помещение x Купить офис 48м² п x Купить офис 34,8м² п x Продам о  
https://www.cian.ru/biznes-centr-perevedenovskiy-moskva-16403/

## Бизнес-центр Переведеновский

Москва, Переведеновский пер., 13С18

Электроводская, 18 минут пешком Сокольники, 9 минут на транспорте



Класс В  
Общая площадь 8 479,3 м²  
Год постройки 1914  
Этажность 7 этажей  
Парковка 200 мест

Арендная ставка  
от 19 179 до 28 800 Р за м² в год

Стоимость  
от 135 840 до 350 000 Р за м²

Офисы Торговые площади ПЧ

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Лифт  
Лифт, 3 шт.

Парковка  
Наземная на 200 мест

сайт  
одно помещение x Купить помещение x Продам помещение x ТЦ на ул. Сергея Раи x Продам помещение x Купить офис 48м² п x Купить офис 34,8м² п x Продам офиса 74м² x БЦ Перев  
https://www.cian.ru/biznes-centr-perevedenovskiy-moskva-16403/

## Бизнес-центр Переведеновский

Об объекте Предложения Технические характеристики На карте

30 - 389 м²  
19 179 - 28 800 Р за м² в год

### Про бизнес-центр

Бизнес-центр класса «В» в Басманном районе ЦАО.  
Здание находится в шаговой доступности от метро «Электроводская» (пятнадцать минут ходьбы) или «Бауманская» (семнадцать минут). Сотрудники, живущие в пригороде Казанского направления, могут дойти пешком от офиса до платформы «Электроводская». Самые важные преимущества местоположения делового комплекса для автомобилистов – близость ТТК (800 м), Бакуниной улицы (900 м), Рубцовской набережной (1,3 км), улицы Стромынка (3 км) и Садового кольца (3,5 км).  
Семизатный офисный центр находится на охраняемой территории бывшего Московского пищевого комбината. В этом здании с 1963 года располагался цех по производству растворимого кофе (полный цикл с обжарки зерна, перемолом зерен и получением готового порошка). Современный облик строения приобрело после проведенной в 2008 году реконструкции. Свежие оттенки фасадов, сводчатые витринные и мансардные окна с деревянными рамами, лепнина, большая площадь остекления – все выглядит гармонично и выгодно выделяет здание на фоне окружающего комплекса строений.  
Внутреннее содержание соответствует классу «В»: центральные системы кондиционирования и вентиляции, пожарная и охранная сигнализация, системы пожаротушения и охранной безопасности, оптоволоконные сети с выделенными линиями интернет и неограниченным количеством телефонных номеров. Имеется наземный охраняемый паркинг.  
Смешанный тип планировки офисных помещений представляет сочетание open-спас площадей и офисных блоков. Арендная площадь типового этажа – 1200-1300 кв. м, седьмого этажа – около 500 кв. м. Снять можно офисы среднего и крупного размера: блоки и открытые помещения от 50 кв. м до целого этажа, преимущественно залы и блоки от 100 до 800 кв. м.  
В холле расположена центральная стойка администратора. В здании работают кафе и буфет. Арендаторы могут воспользоваться конференц-залом для проведения мероприятий.  
В стоимость аренды входят операционные расходы, НДС и коммунальные платежи. Отдельно оплачивается электроэнергия, телефония, интернет и паркинг.

Скрыть

### Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Лифт  
Лифт, 3 шт.

Парковка  
Наземная на 200 мест

### Инфраструктура

центральная рецепция конференц-зал буфет  
банкомат кафе

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/281149807/> ; <https://www.cian.ru/biznes-centr-perevedenovskiy-moskva-16403/>

Рис. 17.4

Офис (В), 29,44 м<sup>2</sup>

в офисном здании «на Преображенской площади, 7Ас1»

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 7АС1 На карте

▲ Преображенская площадь · 3 мин. пешком

▲ Семеновская · 4 мин. на транспорте

▲ Электровзводская · 4 мин. на транспорте

Роскошь.  
Решение за  
ПАО Сбербанк, www.sber.ru  
Тел. Наталья Беляева Россия  
Мини-отель ПЛС-2010  
г. Москва, ул. Шаварова, д.19,  
офис 102700302995

7 дек, 09:36 134 просмотра, 0 за сегодня

В избранное

🔍

✎

⬇️

🖨️

🔄

⚠️

📷 9 фото

Да! Аренда от собственника

Офис 29,4 кв. м. от собственника

29,44 м<sup>2</sup>  
Площадь

3 из 6  
Этаж

Свободно  
Помещение

В  
Класс

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

**ПРЕДНОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ!** далее 50 000 рублей в месяц.

Собственник коммерческой недвижимости - Компания "АрендаДа!" предлагает в аренду офис. Помещение 29.44 м2, в БЦ Преображенский 7.

Офис находится на 3 этаже шестизэтажного офисного здания. Помещение после ремонта. Наличие интернета в офисе.

Возможна аренда машиноместа.

Прямая аренда от собственника с предоставлением юридического адреса.

Информация о бизнес-центре:

БЦ располагается в 3-х минутах ходьбы от станции метро Преображенская площадь.

Первая линия домов.

Внутренняя отделка выполнена из качественных материалов, пол и лестницы из черного мрамора.

Презентабельная входная группа.

Здание оснащено лифтами. Целевой пешеходный трафик крупнейшего отделения Сбербанка, который находится на 1-м этаже.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

🔒

Войдите или зарегистрируетесь для просмотра информации

Войти

👁️ Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

💾 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

❤️ Доступ к избранному с любого устройства

✅ Неограниченное добавление в избранное

47 000 Р/мес.

19 158 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НДС; без комиссии

+7 965 110-29-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

АрендаДА

Профи PRO

Документы агентства проверены

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Нет отзывов

Еще 19 объектов

Да! Аренда от собственника

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

jalingo.ru реклама

Иновационная студия для видеосъемки в один клик.

Образовательным учреждениям

Узнать больше

icraftgl.ru реклама

Аренда производственно-складских помещений от 400 кв.м.

ty x AFOS Справо x Конструктор x Statiret - про x Справочник x Снять офис в x Аренда офиса x БЦ на Преобр x Аренда помещ x БЦ Строими x Не работат

cian.ru/rent/commercial/279046378/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 29,44 м² В избранное

**в офисном здании «на Преображенской площади, 7Ас1»**  
Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 7Ас1  
Преображенская площадь 3 мин. пешком Семеновская 4 мин. на транспорте  
Электровзводская 4 мин. на транспорте

**47 000 Р/мес.**  
19 158 Р за м² в год  
**+7 965 110-29-43**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**АрендаДА**  
Профи РРО  
Документы агентства проверены  
**ОТДЕЛ АРЕНДЫ**  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Иновационная студия для видеосъемки в один клик.  
Образовательным учреждениям  
Узнать больше

Аренда производственно-складских помещений от 400

**Офисное здание на Преображенской площади, 7Ас1**

|                  |             |                 |                |
|------------------|-------------|-----------------|----------------|
| Год постройки    | 1998        | Тип здания      | Офисное здание |
| Категория здания | Действующее | Площадь участка | 0,28 га        |
| Общая площадь    | 6 072,1 м²  |                 |                |

### Статистика просмотров за последние 10 дней

147 просмотров с даты создания объявления 11.10.2022  
6 просмотров за последние 10 дней



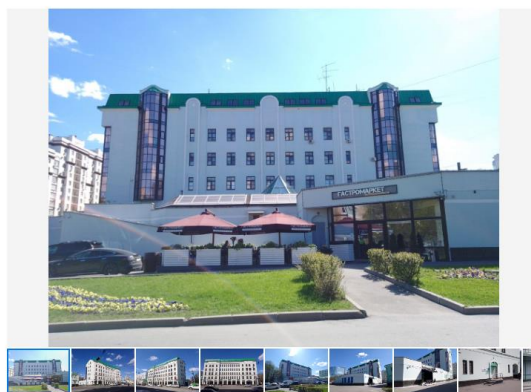
ty x AFOS Справо x Конструктор x Statiret - про x Справочник x Снять офис в x Аренда офиса x БЦ на Преобр x Аренда помещ x БЦ Строими

cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcadi7as1-moskva-110727/

### Офисное здание на Преображенской площади, 7Ас1

Москва, Преображенская пл., 7Ас1

Преображенская площадь, 4 минуты пешком Электровзводская, 4 минуты на транспорте Семеновская, 4 минуты на транспорте



Класс В  
Общая площадь 6 072,1 м²  
Год постройки 1998  
Этажность 6 этажей  
Парковка

Арендная ставка  
от 19 157 до 30 361 Р за м² в год

Офисы

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Отдельный с улицы

Парковка  
Спонтанная

Инфраструктура  
центральная рецепция банкомат  
отделение банка салон красоты

#### Про офисное здание

Бизнес Центр на Преображенской площади, 7Ас1 находится по адресу Москва, Преображенская площадь, 7Ас1, расположен недалеко от метро «Преображенская площадь», «Электровзводская», «Семеновская». Здание площадью 6 072 м², 1998 года постройки, имеет 6 этажей, относится к классу В. На территории есть парковка - спонтанная, доступ в здание - пропускная система, в здании есть центральная рецепция, отделение банка, банкомат, салон красоты. В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 7 предложений об аренде помещений в БЦ на Преображенской площади, 7Ас1. Арендная ставка составляет от 19 157 до 30 361 Р за м² в год.

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/279046378/> ; <https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-preobrazhenskoy-ploshcadi7as1-moskva-110727/>

Рис. 17.5

## Объект-аналог №2

Снять: X | Аренда: X | Аренда: X | БЦ Тко: X | Аренда: X | БЦ на: X | Сдам: X | Сдам: X | Аренда: X | БЦ на: X | Снять: X | БЦ на: X | Снять: X | БЦ на: X | БЦ на: X

cian.ru/rent/commercial/276860419/

сегодня, 01:55 61 просмотр, 0 за сегодня

### Офис (С), 25 м²

в бизнес-центре «в Электродном проезде, 6С1»

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 6С1 На карте

Шоссе Энтузиастов · 6 мин. пешком Соколиная гора · 10 мин. пешком

В избранное



3 фото

25 м² Площадь 4 из 6 Этаж Свободно Помещение С Класс

**30 000 ₽/мес.**

14 400 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

**+7 966 056-16-12**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

**Биз-цен** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Биз-цен Москва** Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

Фотографии (3) Описание На карте Похожие объявления

Офис, 25 м² В избранное

Сдается под офис блок 25 кв.м. по адресу Электродный пр-д, д. 6, стр. 1.

Этаж: 4. Налогообложение: НДС. Условия договора: 11 месяцев, предоплата за первый и последний месяц. В арендную ставку включено: НДС. КУ не включены в стоимость. Здание работает: с 9 до 18. Вход в здание: для клиентов - по документу, для арендаторов - по пропуску; бесплатно. Интернет провайдеры: Первая База, Вест Колл. Покажем офис, ответим на все ваши вопросы. Поможем провести переговоры по условиям аренды, удовлетворим все стороны. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы. Договор аренды заключаете с собственником помещения. Для вас наши услуги абсолютно бесплатны их оплачивают бизнес-центры. Без надбавки к итоговой стоимости аренды.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

в бизнес-центре «в Электродном проезде, 6С1»

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 6С1

Шоссе Энтузиастов 6 мин. пешком Соколиная гора 10 мин. пешком

Снять × Аренда × Аренда × БЦ Ток × Аренда × БЦ на × Сдам × Сдам × Аренда × БЦ на × Снять × БЦ на × Снять × БЦ на × БЦ на × БЦ на ×

cian.ru/rent/commercial/276860419/

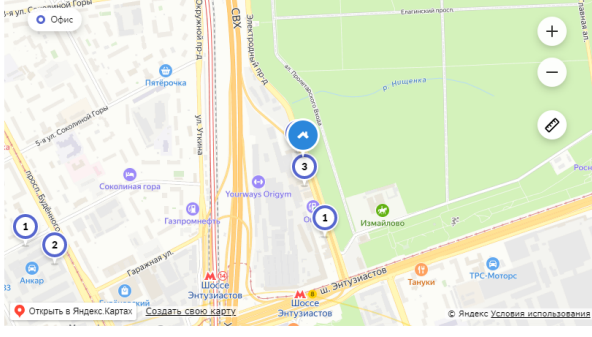
Конструктор карт... Открыть | Мобильн... Недвижимость - R... Яндекс.Карты — п... Отчет об оценке Инфа о домах ДОМ.клик Оценка | Конструк... ZDANIE.INFO - Обс... Дом по адресу с. О... Инфор

Фотографии (3) Описание На карте Покожики объявления

Офис, 25 м² В избранное

**в бизнес-центре «в Электродном проезде, 6с1»**  
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 6с1  
Шоссе Энтузиастов 6 мин. пешком Соколиная гора 10 мин. пешком

Покожики рядом Инфраструктура Панорама



Бизнес-центр в Электродном проезде, 6с1

|                  |             |                 |              |
|------------------|-------------|-----------------|--------------|
| Год постройки    | 1931        | Тип здания      | Бизнес-центр |
| Категория здания | Действующее | Площадь участка | 0,1 га       |
| Общая площадь    | 4 309,4 м²  |                 |              |

30 000 Р/мес.   
 14 400 Р за м² в год

**+7 966 056-16-12**

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

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

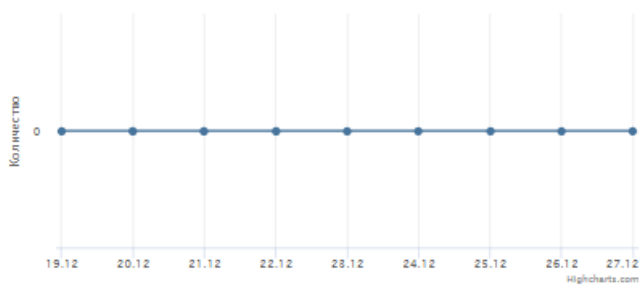
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Биз-цен** **Биз-цен Москва**  
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

### Статистика просмотров за последние 10 дней

62 просмотра с даты создания объявления 08.08.2022

0 просмотров за последние 10 дней



Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/276860419/>

Рис. 17.6

### Объект-аналог №3

[Купить](#) | [Продажа](#) | [ТЦ на у.](#) | [Продаж](#) | [Купить](#) | [Купить](#) | [Продаж](#) | [БЦ Пер.](#) | [Продаж](#) | [Продаж](#) | [Продаж](#) | [Новая](#) | [Продаж](#) | [Коррек](#) | [Снять п.](#) | [Сдам ои](#) | [БЦ](#)
сегодня, 07:40    265 просмотров, 1 за сегодня

---

## Офис (В), 69,36 м²

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2С49 [На карте](#)

📍 Нижегородская · 4 мин. пешком 📍 Стахановская · 18 мин. пешком  
 📍 Новохохловская · 9 мин. на транспорте

❤ В избранное    🔍    🗺    ⬇    🏠    🔄    🚫



📷 7 фото

**69,36 м²**  
Площадь

**4 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**В**  
Класс

Сдаётся готовый офисный блок в Бизнес Центре класса В. Планировка кабинетная с качественной отделкой. Помещения оснащены современными инженерными системами. В здании Бизнес Центра работает: кофейня, столовая. От м. "Нижегородская" - 4 минуты пешком. Прямой договор аренды с собственником, на арендную ставку включены НДС и эксплуатационные платежи.

**86 700 ₽/мес.** ▾  
 15 000 ₽ за м² в год  
[Только на ЦИАН](#)

✉ Следи́ть за изменением цены

Включены коммунальные платежи,  
эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 985 048-46-14**

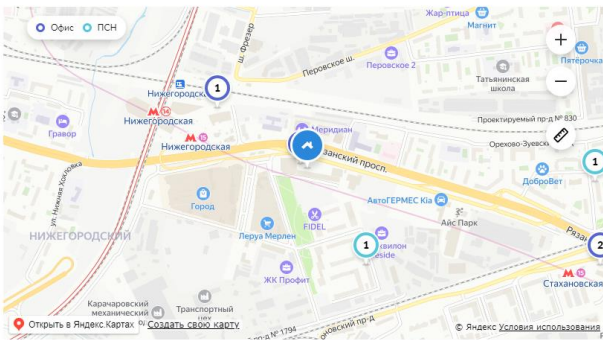
📱 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

**СОБСТВЕННИК**  
 ID 92973497  
 ✓ Документы агента проверены  
 ✓ Проверено в Росреестре

[Похожие рядом](#) | [Инфраструктура](#) | [Панорама](#)
Офис, 69,36 м²    ❤ В избранное



| <b>Бизнес Центр Карачарово</b> |             |                 |              |
|--------------------------------|-------------|-----------------|--------------|
| Год постройки                  | 1999        | Тип здания      | Бизнес-центр |
| Категория здания               | Действующее | Площадь участка | 0.15 га      |
| Общая площадь                  | 13 089,9 м² | Статус участка  | В аренде     |

[Купить](#) | [Продаж](#) | [ТЦ на у.](#) | [Продаж](#) | [Купить](#) | [Купить](#) | [Продаж](#) | [БЦ Пер.](#) | [Продаж](#) | [Продаж](#) | [Продаж](#) | [Новая](#) | [Продаж](#) | [Коррек](#) | [Снять п.](#) | [Сдам ои](#) | [БЦ](#)
сегодня, 07:40    265 просмотров, 1 за сегодня

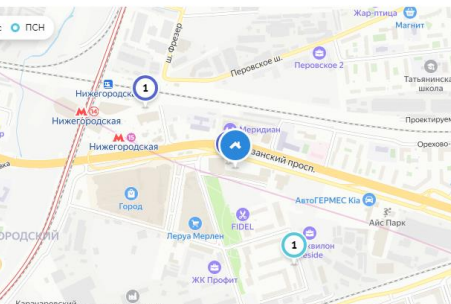
---

## Офис (В), 69,36 м²

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2С49 [На карте](#)

📍 Нижегородская 4 мин. пешком 📍 Стахановская 18 мин. пешком  
 📍 Новохохловская 9 мин. на транспорте

❤ В избранное    🔍    🗺    ⬇    🏠    🔄    🚫



📷 7 фото

**69,36 м²**  
Площадь

**4 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**В**  
Класс

Сдаётся готовый офисный блок в Бизнес Центре класса В. Планировка кабинетная с качественной отделкой. Помещения оснащены современными инженерными системами. В здании Бизнес Центра работает: кофейня, столовая. От м. "Нижегородская" - 4 минуты пешком. Прямой договор аренды с собственником, на арендную ставку включены НДС и эксплуатационные платежи.

**86 700 ₽/мес.** ▾  
 15 000 ₽ за м² в год  
[Только на ЦИАН](#)

✉ Следи́ть за изменением цены

Включены коммунальные платежи,  
эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 985 048-46-14**

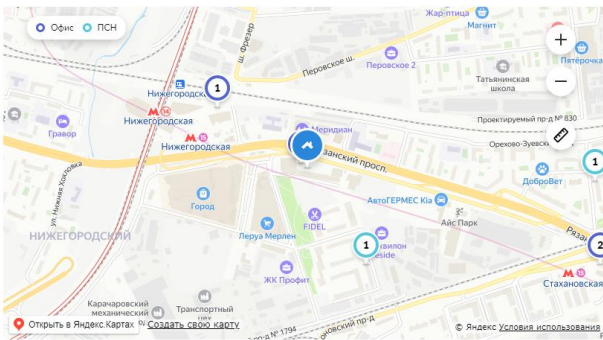
📱 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

**СОБСТВЕННИК**  
 ID 92973497  
 ✓ Документы агента проверены  
 ✓ Проверено в Росреестре

[Похожие рядом](#) | [Инфраструктура](#) | [Панорама](#)
Офис, 69,36 м²    ❤ В избранное



| <b>Бизнес Центр Карачарово</b> |             |                 |              |
|--------------------------------|-------------|-----------------|--------------|
| Год постройки                  | 1999        | Тип здания      | Бизнес-центр |
| Категория здания               | Действующее | Площадь участка | 0.15 га      |
| Общая площадь                  | 13 089,9 м² | Статус участка  | В аренде     |

## Статистика просмотров за последние 10 дней

266 просмотров с даты создания объявления 13.07.2022

9 просмотров за последние 10 дней



бизн. 25с3 (Москва, Рязанский пр.) | бизнес центр карачарово — Рязанский пр. | БЦ Карачарово – аренда и про... | 3-я Кабельная улица, 2 — 2ГИС | Новая вкладка

cian.ru/biznes-centr-karacharovo-moskva-5693/

## Бизнес-центр Карачарово

Москва, Рязанский просп., 2С49

М Нижегородская, 4 минуты пешком М Стахановская, 18 минут пешком М Новохоловская, 9 минут на транспорте



### Про бизнес-центр

Бизнес-центр класса «В» в Нижегородском районе ЮВАО.

Бизнес-центр «Карачарово» находится в восьми минутах ходьбы от станции МЦК «Нижегородская» и в пяти минутах от железнодорожной платформы «Карачарово» Горьковского направления. На автобусе или троллейбусе можно доехать до метро «Рязанский проспект», «Марксистская» или «Таганская». Расположение на первой линии Рязанского проспекта позволяет напрямую добраться от здания на автомобиле до МКАД (6,7 км) или Третьего транспортного кольца (4,3 км). Расстояние до Садового кольца – 7,8 км. Офисный центр занимает бывший инженерный корпус Карачаровского Механического завода, где разрабатывалось подъемное оборудование (лифты, башенные краны, платформы). Длинное пятиэтажное здание имеет общую площадь около 13000 кв. м и предоставляет отличные условия для арендаторов: светлые и просторные офисные помещения с высокими потолками и панорамными окнами, современные

|               |             |
|---------------|-------------|
| Класс         | В           |
| Общая площадь | 13 089,9 м² |
| Год постройки | 1968        |
| Этажность     | 5 этажей    |
| Парковка      | 110 мест    |

Арендная ставка  
**15 000 за м² в год**

Офисы

Хотите стать официальным представителем?

[Отправить заявку](#)

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Лифт  
Лифт, 5 шт.

Парковка  
Наземная на 110 мест

Инфраструктура  
центральная рецепция кафе

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/275869800/> ; <https://www.cian.ru/biznes-centr-karacharovo-moskva-5693/>

Рис. 17.7

## Срок ликвидности объектов коммерческой недвижимости

← → ↻ statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2022-goda  
Динамика цен на... Конструктор карт... Отчёты | Мобильн... Недвижимость - Р... Яндекс.Карты — п... Отчет об оценке инфо о домах ДОМ клик Оценка | Конструк... ZDANIE.INFO - Обз...

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.10.2022 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

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

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес. | По регионам <sup>2</sup> |          |          |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                 |                                            | А группа                 | Б группа | В группа |
|   | <b>Объекты производственного назначения</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 |                                            |                          |          |          |
| 1 | Производственные здания и помещения                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7              | 20              | 13                                         | 11                       | 14       | 16       |
| 2 | Складские здания и помещения отапливаемые                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3              | 15              | 8                                          | 7                        | 9        | 10       |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4              | 15              | 9                                          | 8                        | 10       | 11       |
| 4 | Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)                                                                                                                                                                                                                                            | 5              | 15              | 9                                          | 8                        | 10       | 11       |
| 5 | Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения                                                                                                                                                                                                                                                             | 4              | 12              | 7                                          | 6                        | 8        | 9        |
| 6 | Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием                                                                                                                                                                                                                                          | 4              | 12              | 7                                          | 6                        | 8        | 9        |
| 7 | Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8              | 19              | 13                                         | 11                       | 14       | 16       |
| 8 | Нефтебазы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18             | 36              | 26                                         | 22                       | 28       | 33       |
| 9 | Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйств. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 5              | 21              | 11                                         | 9                        | 12       | 14       |

← → ↻ statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2022-goda  
Динамика цен на... Конструктор карт... Отчёты | Мобильн... Недвижимость - Р... Яндекс.Карты — п... Отчет об оценке инфо о домах ДОМ клик Оценка | Конструк... ZDANIE.INFO - Обз...

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |    |    |    |    |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|
| 9  | Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйств. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 5  | 21 | 11 | 9  | 12 | 14 |
| 10 | Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)                                                                                                          | 5  | 16 | 10 | 8  | 11 | 13 |
| 11 | Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)                                                                                            | 11 | 25 | 16 | 13 | 18 | 21 |
| 12 | Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)                                                                                                                                                      | 6  | 24 | 14 | 12 | 15 | 18 |
|    | <b>Объекты общественного назначения</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |    |    |    |    |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3  | 14 | 8  | 7  | 9  | 10 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  | 16 | 10 | 8  | 11 | 13 |
| 15 | Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)                                                                                                                                                                                                              | 6  | 18 | 11 | 9  | 12 | 14 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)                                                                                                                                                                                                                                                               | 4  | 12 | 8  | 6  | 8  | 10 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)                                                                                                                                                                                                                                                     | 5  | 14 | 9  | 8  | 10 | 12 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке                                                                                                                                                                                                                                                               | 8  | 15 | 11 | 9  | 12 | 14 |

← → ↻ statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

Динамика цен на... Конструктор карт... Отчёты | Мобильн... Недвижимость - R... Яндекс.Карты — п... Отчет об оценке инфо о домах ДОМ клик Оценка | Конструк... ZDANIE.INFO - Обс...

| №  | Объекты                                                                                                                                        | 16 | 4  | 12 | 8                                     | 6  | 8  | 10 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|---------------------------------------|----|----|----|
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)                                                                          | 5  | 14 | 9  | 8                                     | 10 | 12 |    |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке                                                                                    | 8  | 15 | 11 | 9                                     | 12 | 14 |    |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели                                                                                                                  | 3  | 10 | 6  | 5                                     | 7  | 8  |    |
| 20 | Базы отдыха, санатории                                                                                                                         | 8  | 16 | 12 | 10                                    | 13 | 15 |    |
| 21 | Автосалоны (капитальные здания)                                                                                                                | 5  | 13 | 9  | 7                                     | 9  | 11 |    |
| 22 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения                                                                                               | 3  | 9  | 6  | 5                                     | 6  | 7  |    |
|    | Вспомогательные здания                                                                                                                         |    |    |    |                                       |    |    |    |
| 23 | Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения |    |    |    | по срокам зданий основного назначения |    |    |    |

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Рис. 17.8

## Скидки на торг для объектов коммерческой недвижимости

← → ↻ statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

Динамика цен на... Конструктор карт... Отчёты | Мобильн... Недвижимость - R... Яндекс.Карты — п... Отчет об оценке инфо о домах ДОМ клик Оценка | Конструк... ZDANIE.INFO - Обс...

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrelt, проведенного за истекший квартал

| № | Объекты                                                                                                                                                                                            | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам |          |          |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                    |                |                 |                        | А группа    | Б группа | В группа |
|   | <b>А. При продаже объектов</b>                                                                                                                                                                     |                |                 |                        |             |          |          |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                   | 0,90           | 0,97            | 0,94                   | 0,95        | 0,94     | 0,92     |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком                                                                            | 0,86           | 0,96            | 0,92                   | 0,94        | 0,92     | 0,90     |
| 3 | Складских помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                  | 0,89           | 0,97            | 0,94                   | 0,95        | 0,94     | 0,92     |
| 4 | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                           | 0,80           | 0,92            | 0,87                   | 0,89        | 0,87     | 0,84     |
| 5 | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,69           | 0,91            | 0,83                   | 0,86        | 0,82     | 0,78     |
| 6 | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта                                                                           | 0,65           | 0,94            | 0,82                   | 0,85        | 0,81     | 0,77     |
| 7 | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке                                                                                                        | 0,81           | 0,94            | 0,89                   | 0,91        | 0,89     | 0,86     |

statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti-2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-god

Динамика цен на... Конструктор карт... Отчеты | Мобили... Недвижимость - R... Яндекс.Карты — п... Отчет об оценке Инфа о домах ДОМ.клик Оценка | Конструк... ZDANIE.INFO - Осе...

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года**

|    |                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      |      |      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| 1  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                   | 0,90 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 2  | числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком                                                                                                                                    | 0,86 | 0,96 | 0,92 | 0,94 | 0,92 | 0,90 |
| 3  | Складских помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                  | 0,89 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 4  | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                           | 0,80 | 0,92 | 0,87 | 0,89 | 0,87 | 0,84 |
| 5  | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,69 | 0,91 | 0,83 | 0,86 | 0,82 | 0,78 |
| 6  | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта                                                                           | 0,65 | 0,94 | 0,82 | 0,85 | 0,81 | 0,77 |
| 7  | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке                                                                                                        | 0,81 | 0,94 | 0,89 | 0,91 | 0,89 | 0,86 |
|    | <b>Б. При аренде объектов</b>                                                                                                                                                                      |      | 0,00 |      |      |      |      |
| 8  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                   | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 9  | Офисных и других общественных помещений и зданий                                                                                                                                                   | 0,87 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,91 |
| 10 | Складских помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                  | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 11 | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                           | 0,82 | 0,95 | 0,90 | 0,92 | 0,90 | 0,87 |

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
  - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
    - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Рис. 17.9

## Корректировка на расстояние до метро

### 5. Удаленность от метро\*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |                |                 |                            |
|---------------|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |                            | ДО 5 МИН        | ОТ 5 ДО 10 МИН | ОТ 10 ДО 15 МИН | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ |
|               | до 5 мин                   | 1,00            | 1,10           | 1,19            | 1,28                       |
|               | от 5 до 10 мин             | 0,91            | 1,00           | 1,08            | 1,17                       |
|               | от 10 до 15 мин            | 0,84            | 0,93           | 1,00            | 1,08                       |
|               | в транспортной доступности | 0,78            | 0,86           | 0,93            | 1,00                       |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, по состоянию на 01.01.2022 г., г. Москва. Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Рис. 17.10

## Корректировка на станцию метро

| Наименование станции | Индекс станции |
|----------------------|----------------|
| Авиамоторная         | 2.01           |
| Бауманская           | 2.26           |
| Измайлово            | 2.20           |
| Нижегородская        | 2.35           |
| Семеновская          | 2.20           |
| Шоссе Энтузиастов    | 2.01           |
| Электrozаводская     | 2.20           |

Источник информации: [https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)

### Корректировка на этаж расположения

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

| Этаж расположения |               | аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки     | 1 этаж        | 1.00   | 1.05          | 1.36   | 1.39   |
|                   | 2 этаж и выше | 0.95   | 1.00          | 1.29   | 1.33   |
|                   | цоколь        | 0.74   | 0.77          | 1.00   | 1.03   |
|                   | подвал        | 0.72   | 0.75          | 0.97   | 1.00   |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Рис. 17.11

### Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

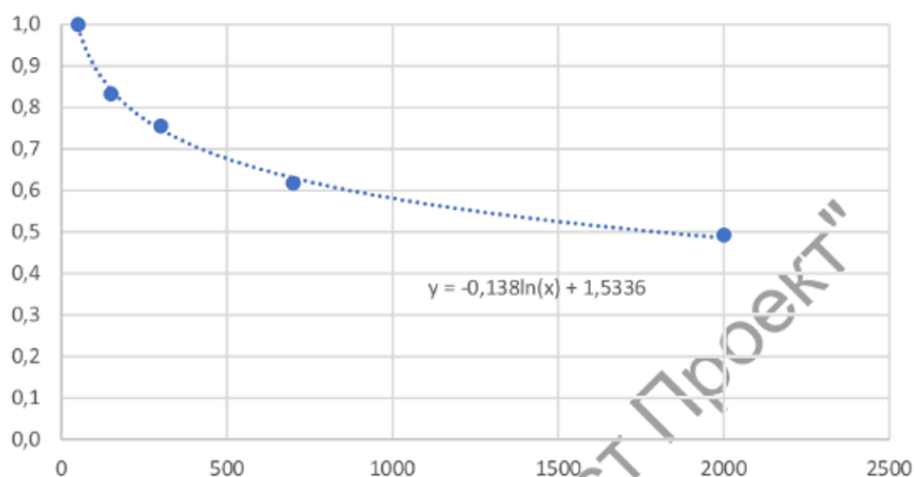


Рис. 78. Зависимость значений удельных цен продажи недвижимости от площади данных объектов недвижимости, г. Москва

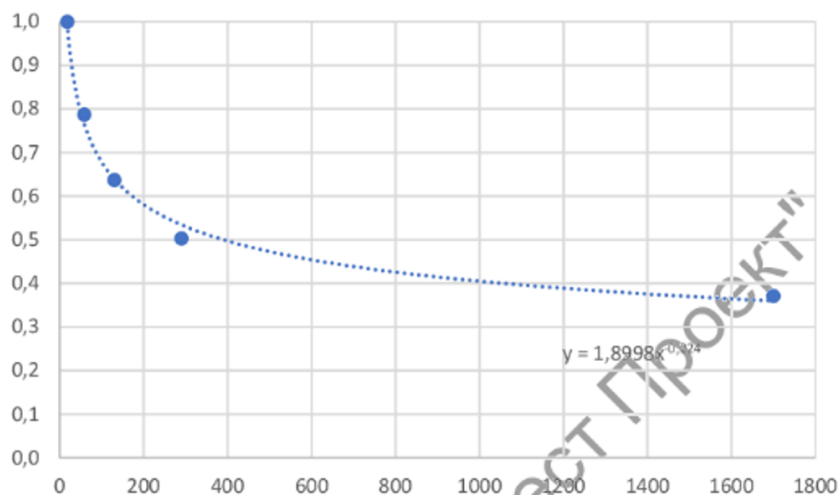


Рис. 80. Зависимость значений удельных цен аренды недвижимости от общей площади объекта недвижимости, г. Москва

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021 – стр. 274

Рис. 17.12

### Корректировка на физическое состояние здания

#### 8. Общее состояние здания

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                              | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)             | 1,14             | 1,08                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,23             | 1,08                   | 1,32 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, по состоянию на 01.01.2022 г., г. Москва. Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Рис. 17.13

### Корректировка на состояние отделки

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

#### Матрица коэффициентов

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

| Состояния отделки объектов недвижимости |                                            | Аналог                                |                                     |                                |                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
|                                         |                                            | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта | требует капитального ремонта (без отделки) |
| Объект оценки                           | комфортный ремонт (отделка «премиум»)      | 1.00                                  | 1.19                                | 1.33                           | 1.50                                       |
|                                         | типовой ремонт (отделка «стандарт»)        | 0.84                                  | 1.00                                | 1.12                           | 1.26                                       |
|                                         | требует косметического ремонта             | 0.75                                  | 0.90                                | 1.00                           | 1.13                                       |
|                                         | требует капитального ремонта (без отделки) | 0.67                                  | 0.79                                | 0.89                           | 1.00                                       |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость"  
под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Рис. 17.14

### Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 301. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва

| Отдельный вход |                      | Аналог              |                      |
|----------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                |                      | отдельный вход есть | Отдельного входа нет |
| Объект оценки  | отдельный вход есть  | 1.00                | 1.07                 |
|                | отдельного входа нет | 0.93                | 1.00                 |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость"  
под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Рис. 17.15

### Корректировка на тип парковки

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 189. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки   | организованная | 1.00           | 1.05      | 1.09         |
|                 | стихийная      | 0.95           | 1.00      | 1.04         |
|                 | без парковки   | 0.92           | 0.96      | 1.00         |

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки   | организованная | 1.00           | 1.01      | 1.05         |
|                 | стихийная      | 0.99           | 1.00      | 1.04         |
|                 | без парковки   | 0.95           | 0.96      | 1.00         |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость"  
под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Рис. 17.16

### Корректировка на доступ к объекту

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и сдвиги для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 219. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>13</sup>

| Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом |                   |                  |                      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                       | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                       | Москва            | 0,80             | 0,76                 | 0,84 |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

Рис. 17.17

### Значение типовых расходов

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

#### 7.1. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

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

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

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2022

### Процент недозагрузки

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

#### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов<sup>2</sup>

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В\*)

| № | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва                                                                         | 9,4%             | 3,9%                 | 14,8% |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                | 5,0%             | 0,0%                 | 11,4% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,0%            | 5,1%                 | 14,9% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 12,0%            | 6,8%                 | 17,2% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 12,0%            | 3,0%                 | 21,0% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 10,0%            | 5,7%                 | 14,3% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 12,0%            | 6,1%                 | 17,9% |
| 8 | Курортные регионы                                                              | 12,5%            | 5,0%                 | 20,0% |
| 9 | Дальневосточные регионы                                                        | 15,5%            | 6,1%                 | 24,9% |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021

### Операционные расходы собственника

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

#### Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 35 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва                                                                         | 29,9%            | 24,1%                | 35,7% |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                | 23,3%            | 15,3%                | 31,3% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 25,3%            | 17,4%                | 33,2% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 22,0%            | 14,9%                | 29,1% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 19,6%            | 13,6%                | 25,5% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 19,6%            | 14,0%                | 25,1% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 24,8%            | 15,8%                | 33,7% |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2022

### Коэффициент капитализации

Таблица 37. Ожидаемая текущая доходность  
недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок.  
Респонденты - эксперты-оценщики. Офисные объекты

| № | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва                                                                         | 10,0%            | 7,3%                 | 12,7% |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                | 10,5%            | 8,1%                 | 12,9% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,5%            | 7,8%                 | 15,2% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 10,5%            | 7,0%                 | 14,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 12,3%            | 8,6%                 | 15,9% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 11,8%            | 4,8%                 | 18,7% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 10,0%            | 5,8%                 | 14,2% |
| 8 | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -     |
| 9 | Дальневосточные регионы                                                        | 11,0%            | 7,8%                 | 14,2% |

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость"  
под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021