



# Отчёт № 11-7626/1-2023

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И  
ПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ) ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СМОЛЕНСКАЯ-СЕННАЯ ПЛ., Д. 32,  
СТР.4 (ПОМ. I, КОМН. №№ 1-3, №№ 4-19, № 21, № 31)

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 30.11.2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 07.12.2023 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «РУСКОНСАЛТ»

**ЗАКАЗЧИК:** ФГБУ «УЭЗ ХХХХХХХ»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>3</b>
<b>2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
2.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ .....	6
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	6
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.....	8
2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	8
2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
<b>3.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	11
3.3. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	14
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	15
3.5. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ .....	18
3.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	18
<b>4.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>22</b>
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	22
4.2. ВЫВОДЫ .....	22
<b>5.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	31
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
5.4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ПО УРОВНЮ АКТИВНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ .....	35
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
<b>6.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>42</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	42
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	44
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	45
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА.....	47
6.5. ИТОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	47
<b>7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>48</b>
7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	48
7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ.....	48
7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	50
7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	50
7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ .....	55
<b>8.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>58</b>
<b>9.ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>59</b>
9.1. ИТОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА... 59	59
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	59
<b>10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>60</b>
10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	60
10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	60
10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	60
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>61</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИНФОРМАЦИЯ ПО АНАЛОГАМ И ИСПОЛЬЗУЕМЫМ МАТЕРИАЛАМ.....</b>	<b>112</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>	<b>133</b>

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Номер и дата составления отчета</b>	11-7626/1-2023 от 07.12.2023 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Контракт № XXXXXXX от 30.11.2023 г.
<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	Право временного владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества на условиях договора аренды (далее – Объект аренды), в составе:  Встроенное помещение общей площадью 459,7 кв.м, расположенное на 6 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 77:01:0001056:1046, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4 (Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31)
<b>Дата оценки</b>	30 ноября 2023 г.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности РФ. Право оперативного управления
<b>Правообладатель</b>	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление по эксплуатации зданий XXXXX», ИНН: 7704154666. ОГРН: 1037739048XXX, Дата присвоения ОГРН: 10.01.2003 г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право временного владения и пользования на условиях аренды
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Предполагается использовать для заключения договора аренды. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость права временного владения и пользования (аренды), без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, руб./кв.м в год, без НДС	Рыночная стоимость права временного владения и пользования (аренды), без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, руб. в год, без НДС
1	Право временного владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества на условиях договора аренды, в составе: Встроенное помещение общей площадью 459,7 кв.м, расположенное на 6 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 77:01:0001056:1046, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4 (Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31)	36 583	16 817 205

Оценщик

Н.В. Фирсова

 Генеральный директор  
 ООО «РУСКОНСАЛТ»

П.В. Семенов

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	<p>Право временного владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества на условиях договора аренды (далее – Объект аренды), в составе:</p> <p>Встроенное помещение общей площадью 459,7 кв.м, расположенное на 6 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 77:01:0001056:1046, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4 (Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31)</p>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки недвижимого имущества приведены в документах, представленных в разделе 3.1. Отчета.
<b>Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<p>Право собственности РФ.</p> <p>Право оперативного управления.</p> <p>Ограничения, обременения прав: аренда</p>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<p>Право временного владения и пользования на условиях аренды.</p> <p>Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки</p>
<b>Цель проведения оценки, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки</b>	<p>Целью оценки является определение рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами недвижимости на условиях аренды, выраженной величиной годовой ставки арендной платы.</p> <p>Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для заключения договора аренды на Объект оценки.</p> <p>Результат достоверен только для указанных целей</p>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
<b>Вид стоимости</b>	<p>Рыночная (п. 13 ФСО II)</p> <p>Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилыми помещениями на условиях договора аренды определяется без НДС, без операционных расходов: эксплуатационных и коммунальных.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	Типичные рыночные предпосылки. Соответствуют условиям п. 14 ФСО II
<b>Дата оценки</b>	«30» ноября 2023 г.
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»</b>	Не предусмотрено
<b>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку (в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	<p>Отчет об оценке может быть использован для целей заключения договора аренды. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.</p> <p>Использование, распространение и публикация отчета об оценке или частей отчета об оценке иными лицами не допускается без предварительного письменного согласования между Заказчиком и Исполнителем, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.</p>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке</b>	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
<b>Форма составления отчета на оценку</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе; в форме электронного документа с усиленной электронной цифровой подписью оценщика
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения Договора.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	<p>Осмотр произведен представителем оценщика 30.11.2023 г.</p> <p>Степень детализации работ по осмотру: визуальный осмотр.</p>
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Особые условия</b>	Отсутствуют
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	
1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;	

2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
6. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Исполнителя.
9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
10. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
12. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

<b>ОПФ</b>	Федеральное государственное бюджетное учреждение
<b>Наименование</b>	XXXXXX
<b>Местонахождение</b>	119200, г. Москва, XXXXXXX
<b>ОГРН</b>	10377390XXXXX от 10.01.2003 г.
<b>ИНН</b>	770415XXXX
<b>КПП</b>	770401XXXX

Таблица 5. Сведения об оценщике

<b>ФИО</b>	Фирсова Наталья Владимировна
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 20а; регистрационный номер в реестре СРО №873
<b>№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом с отличием серия ВСА №0603525 от 06.06.2011 г. ГОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат № 035355-1 от 03.11.2023 г «Оценка недвижимости»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	12 лет
<b>Трудовой договор</b>	Трудовой договор № 12/2020 от 01.12.2020 г.
<b>Сведения о страховании гр. ответственности</b>	Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия» (СПАО «РЕСО-Гарантия»), полис №922/2337038732 с 16.04.2023 г по 15.04.2024 г. Лимит ответственности 30 000 001 рубль.
<b>Местонахождение оценщика</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Почтовый адрес</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Номер контактного телефона</b>	8(863) 310-69-07
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	firsovan@ru-consult.com
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	Настоящим оценщик Фирсова Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Фирсова Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Фирсова Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>ОПФ</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Наименование</b>	«РУСКОНСАЛТ»
<b>Местонахождение</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Фактический адрес</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>ОГРН и дата его присвоения</b>	1086163005972 присвоен 29.12.2008 г
<b>ИНН/КПП</b>	6163095497/616401001
<b>Страховой полис</b>	Страховой полис №922/2337025134, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 100 000 001 руб., срок действия: с 16.04.2023 по 15.04.2024 г.
<b>Заявление о праве заниматься оценочной деятельностью</b>	ООО «РУСКОНСАЛТ» имеет в штате более 2-х специалистов, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Настоящим Обществом с ограниченной ответственностью «РУСКОНСАЛТ» подтверждается полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «РУСКОНСАЛТ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

### 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 7. Сведения об иных специалистах и организациях

<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах</b>	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях</b>	Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались.

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

### 2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
6. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.
9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик и Исполнители не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

12. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке

## **2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- 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 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №XI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

### **ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- 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 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО V);

- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик (Стандарты и правила Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», с изменениями и дополнениями утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол №472, «18» ноября 2022 г.)

### **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО I-VI, ФСО-7.

### **2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Источник информации: ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции).

### **2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ). Сведения о собственнике приведены в Разделе 3.1. Отчета.

Для целей оценки объектом оценки является право пользования на условиях аренды недвижимым имуществом.

## **2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки включает следующие этапы<sup>1</sup>:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

---

<sup>1</sup> п. 1 ФСО III.

### 3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», если Объект оценки принадлежит юридическому лицу, оценщик обязан указать реквизиты юридического лица. Сведения приведены в таблице ниже.

Таблица 8. Сведения о правообладателе объекта оценки

<b>ОПФ</b>	Федеральное государственное бюджетное учреждение
<b>Наименование</b>	XXXXX
<b>Местонахождение</b>	119200, г. Москва XXXXX
<b>ОГРН</b>	103773905XXXX от 10.01.2003 г.
<b>ИНН</b>	770415XXXX
<b>КПП</b>	77040XXXX

В соответствии с п. 7.15 ФСО VI, Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации:

- Выписка из ЕГРН от 09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58177609 (на здание по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 32, стр. 4);
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 32-34/57/23, стр. 4;
- поэтажный план 6 этажа нежилого здания по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 32-34/57/23, стр. 4;
- Экспликация помещений 6 этажа нежилого здания по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 32-34/57/23, стр. 4;
- Справка БТИ о состоянии здания по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 32-34/57/23, стр. 4.
- Справка об остаточной балансовой стоимости от 04.12.2023 г.

Таблица 9. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на который оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки в документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки	Проведено
Установление данных об обременении на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений.
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено. Объектом оценки является недвижимое имущество без учета движимого в его составе
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено. Принадлежность помещения конкретному земельному участку и зданию определено на основании данных Публичной кадастровой карты

Копии исследованных документов приведены в приложении к Отчету.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в приложении к настоящему Отчету.

### 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект аренды расположен в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы.

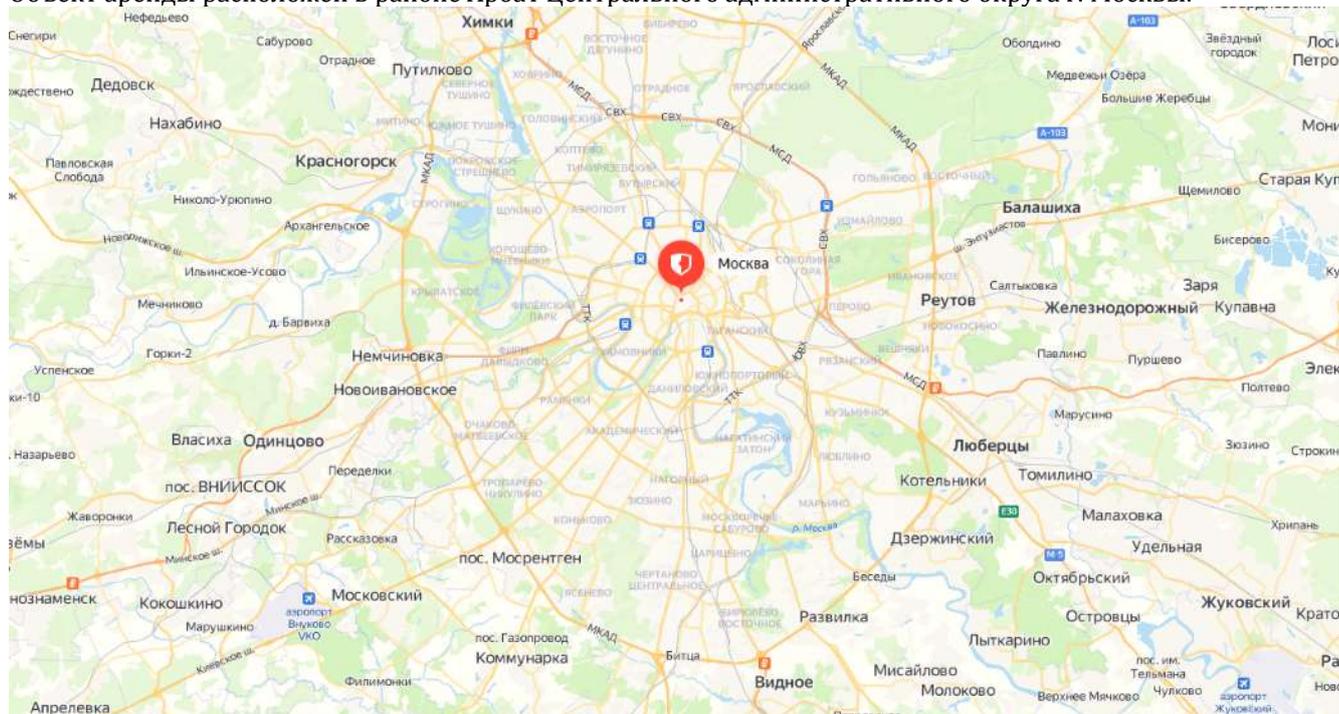


Рисунок 1. Район расположения объекта аренды

#### Общие сведения о г. Москве<sup>2</sup>

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

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов.

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 неё.

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

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

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

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

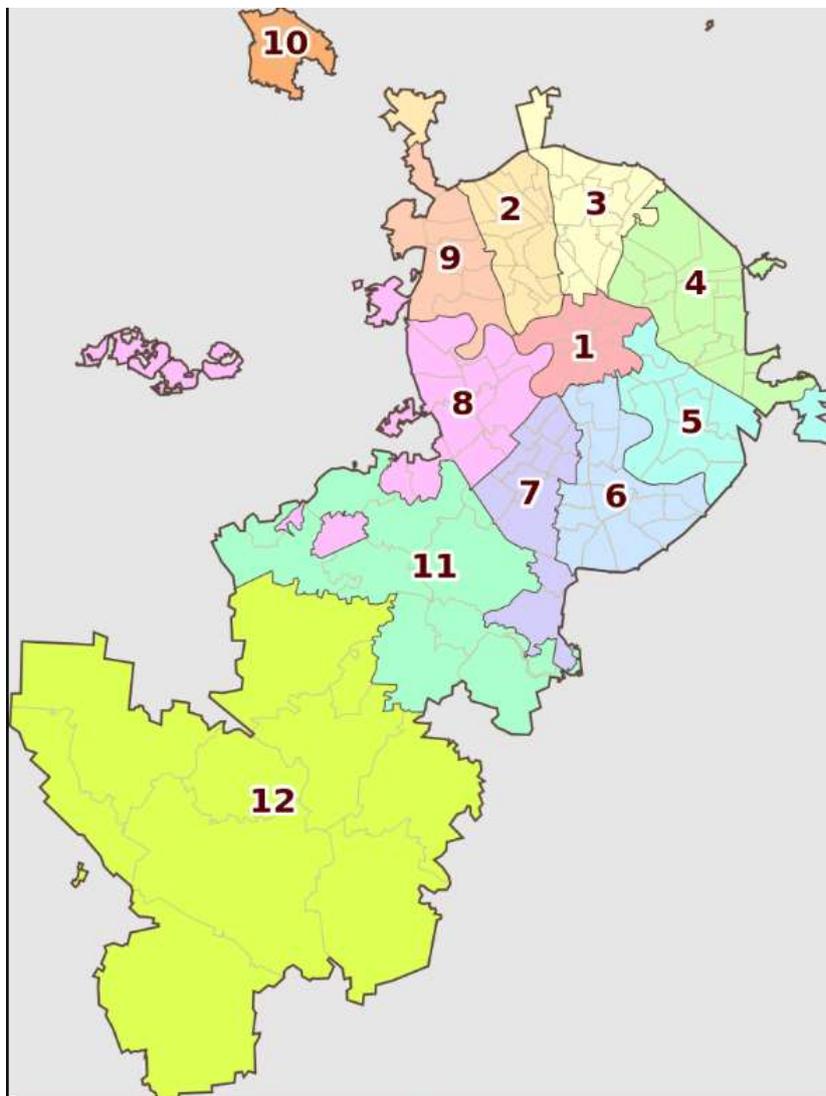


Рисунок 2. Карта районов г. Москвы

*Примечание:*

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

Москва - крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы.

В Москве насчитывается 1857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клинических больниц и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребёнка. В Москве действует сеть из более чем 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских.

Москва - крупный культурный и туристический центр Европы и мира, московский регион имеет один из богатейших в России историко-культурных потенциалов. В Москве много интересных мест - это как различные историко-культурные и архитектурные памятники, так и современная развлекательная инфраструктура.

В Москве работает треть учёных России. Они выпускают около 40 % научных публикаций. По числу научных публикаций, индексируемых в Web of Science, Москва занимала 11-е место среди городов мира и 2-е место в Европе.

По данным на конец 2009 года в Москве насчитывалось 264 высших учебных заведения, из них 109 государственных или муниципальных и 155 негосударственных. Численность студентов составляла 1281,1 тысяч человек. 11 московских ВУЗов имеют статус Национальных исследовательских университетов.

В Москве действует много спортивных сооружений. Среди них более 200 бассейнов, около 40 дворцов спорта, свыше 30 стадионов, рассчитанных более чем на 1500 мест, более 20 крытых ледовых арен, 2700 спортзалов, около 150 детско-юношеских спортивных школ, велотрек и единственная в мире находящаяся в черте города олимпийская велотрасса в Крылатском. В Москве есть две арены для проведения скачек: Центральный Московский ипподром и Конно-спортивный комплекс Битца.

Москва - важный туристический центр, привлекающий гостей сохранившимися памятниками русской архитектуры (ряд из которых включён в список Всемирного наследия ЮНЕСКО), развивающейся современной развлекательной инфраструктурой. В городе довольно крупная и развивающаяся сеть отелей и гостиниц, представлены крупные мировые гостиничные бренды.

### **Краткие сведения о районе Арбат г. Москвы<sup>3</sup>**

Арбат - исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование.

Район находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля. Площадь территории района - 211 га. Численность населения - 26,9 тыс. человек (на 1 января 2010 год). На территории находятся важные министерства: Минобороны России, МИД России, Минэкономразвития (Трубниковский пер., 19). Основные улицы - Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

---

<sup>3</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

### 3.3. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Объект аренды расположен в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы, рядом с Смоленской Сенной площадью. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, расположено в тыльной части комплекса строений Министерства иностранных дел РФ.

Основное окружение объекта аренды представлено деловой и коммерческой застройкой (офисные здания, торговые объекты, предприятия общественного питания, объекты социальной инфраструктуры и др.).

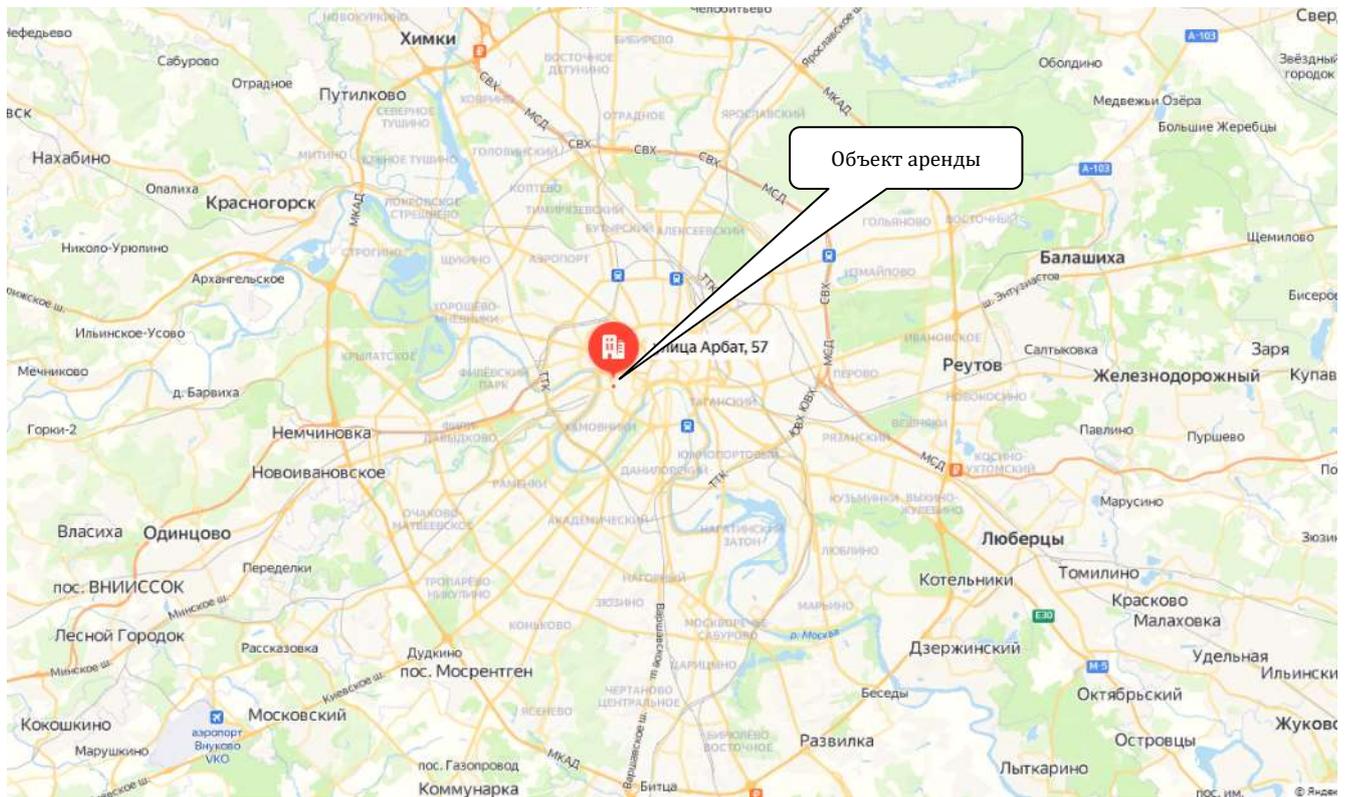


Рисунок 3. Расположение объекта аренды на карте г. Москвы

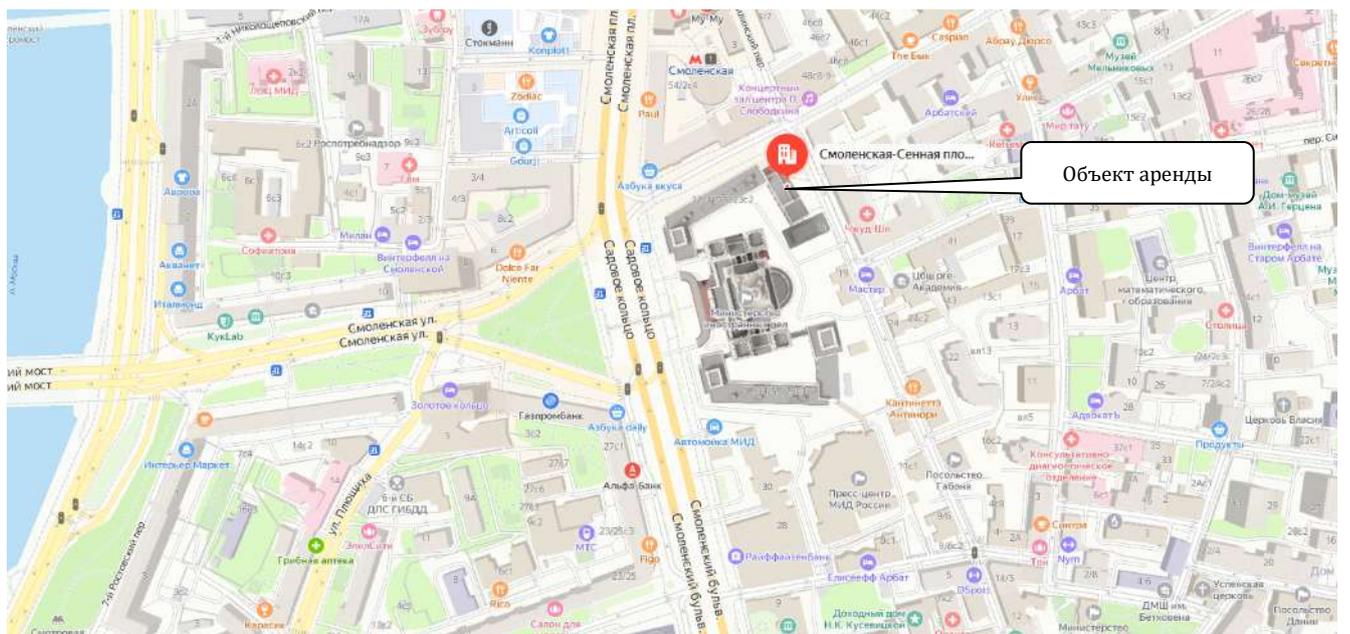


Рисунок 4. Район расположения объекта аренды

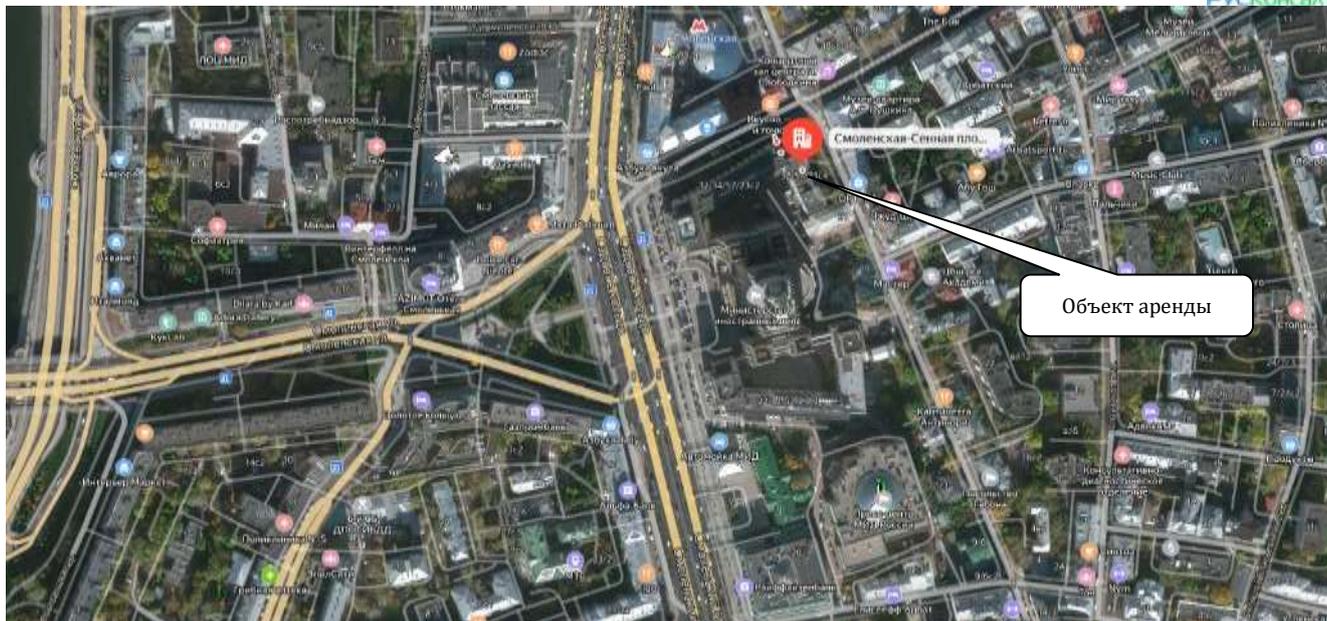


Рисунок 5. Район расположения объекта аренды (вид со спутника)

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта аренды

Наименование	Значение
Адрес объекта аренды	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4
Экологическая обстановка в районе	Относительно благоприятная
Прилегающая транспортная магистраль	Смоленская-Сенная площадь, ул. Арбат
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	180 м от Смоленской-Сенной площади, в 20 м от ул. Арбат. Объект расположен в 160 м от входа на станцию метро «Смоленская» (по данным Яндекс.Карты <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Объект аренды расположен границах населенного пункта (в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы). Рядом протекают река Москва. До железнодорожного вокзала «Киевский вокзал» около 1,3 км
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины и др.)	Высокая плотность застройки. Инфраструктура развита отлично.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта аренды, права на которые оцениваются, и района в целом	Повышающие: Объект аренды расположен в историческом центре г. Москвы (район Арбат Центрального административного округа), рядом расположено большое количество объектов общественно-деловой, торговой и социальной инфраструктуры, а также исторических культурных объектов Снижающие: не выявлены
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Преобладающий тип застройки	Общественно-деловая, коммерческая, жилая
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Высокая
Близость к объектам развлечений и отдыха	Высокая
Придомовая территория	Не огорожена
Наличие зеленых насаждений	Есть
Дополнительная информация о местоположении Объекта аренды	Объект аренды расположен в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы. Рядом расположены объекты общественно-делового назначения, коммерческие и жилые объекты

#### 3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Таблица 11. Описание количественных и качественных характеристик Объекта аренды

Наименование показателя	Описание показателя
Район расположения (республика, область, город)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4
Кадастровый номер	77:01:0001056:1046
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Текущее использование	Нежилые помещения - офисное Нежилое здание, в котором расположены оцениваемые помещения - офисное
Описание имущественных прав	Право собственности РФ. Право оперативного управления
Правообладатель	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Управление по эксплуатации зданий Министерства иностранных дел Российской Федерации", ИНН: 7704154546. ОГРН:

Наименование показателя	Описание показателя
	1037739051558, Дата присвоения ОГРН: 10.01.2003 г. Оперативное управление, номер государственной регистрации права №77-01/31-048/2004-528, дата и время государственной регистрации права 24.02.2004
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда
Сведения о балансовой стоимости, руб.	Первоначальная – 64 180 837,80, остаточная –28 504 040,68 (согласно Справке об остаточной балансовой стоимости от 04.12.2023 г.)
<b>Характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения</b>	
Площадь здания, кв. м	5 143,6
Количество этажей	9, в т.ч. подземных: 1
Подземные этажи	Подвал
Год постройки	1936 (по данным открытых источников <sup>4</sup> , регулярно проводятся ремонтные и реставрационные работы, поддерживающие здание в хорошем состоянии)
Техническое состояние	Хорошее
Нормативный срок службы здания <sup>5</sup>	100
Физический износ (по данным БТИ на 2014 г.)	25%
Физический износ (определен экспертно на основании шкалы экспертных оценок, см. Табл. №12)	25% (среднее значение для хорошего состояния)
Фундамент	Нет данных; цоколь обшит плиткой
Стены наружные и внутренние	Кирпичные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Рулонное, совмещенное с перекрытием
Заполнения оконных проемов	Металлопластиковые окна
Заполнения дверных проемов	Металлические, металлопластиковые, деревянные двери
Состояние отделки	Стандартный ремонт, характерный для офисных зданий класса В
Полы	Паркетные, керамическая плитка
Наружная отделка	Декоративные элементы: венчающие карнизы, пилястры, рельефные плиты
Отопление	Центральное от ТЭЦ
Водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Электроснабжение	Два независимых источника электроснабжения – основная линия и линия для аварийного электроснабжения
Вентиляция и кондиционирование	Приточно-вытяжная, естественная, кондиционирование
Специальное оборудование	Пассажирский и грузовой лифт иностранного производства
Система пожарной безопасности	Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, оснащенная инструментами пожаротушения (спринклер-системы), противоподымной защиты, пожарной сигнализации и оповещения
Система безопасности	Видеонаблюдение, круглосуточная охрана, пропускная система, пост Росгвардии на входе в здание
Интернет	Не менее 2-х независимых провайдеров
Высота потолков, м	2,98
Парковка	Общая подземная парковка для всего здания Министерства иностранных дел; наземная парковка во дворе корпуса №4
Управление зданием	Управление зданием осуществляется Федеральным государственным бюджетным учреждением «Управление по эксплуатации зданий Министерства иностранных дел Российской Федерации»
Услуги для арендаторов	Имеется конференц-зал, столовая для сотрудников
Класс здания	Учитывая приведенные выше характеристики офисного здания, согласно классификации Российской гильдии управляющих и девелоперов <sup>6</sup> , здание соответствует бизнес-центрам класса В
<b>Характеристики оцениваемых помещений</b>	
Номера оцениваемых помещений на поэтажном плане	Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31
Этаж	6
Оцениваемая площадь, кв.м	459,7
Отделка потолков	Подвесной; многоуровневый из гипсокартона с точечной подсветкой
Отделка внутренних стен и перегородок	Окраска
Отделка полов	Паркет; паркетная доска
Состояние отделки оцениваемых помещений	Хорошее (стандартный ремонт)
Планировка	Кабинетная
План, экспликация	Есть

<sup>4</sup> [https://www.mid.ru/ru/about/informatsiya\\_o\\_vysotnom\\_zdaniy\\_mid/?ysclid=lpthhexjhw617162918](https://www.mid.ru/ru/about/informatsiya_o_vysotnom_zdaniy_mid/?ysclid=lpthhexjhw617162918)

<sup>5</sup> Согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР ([https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1927/db8fa5a0a97759f9b33189153e49e84cd091aa64/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/db8fa5a0a97759f9b33189153e49e84cd091aa64/), код 10001)

<sup>6</sup> <https://rgud.ru/novosti/klassifikatsiya-biznes-tsentrov-po-novym-pravilam/>

Таблица 12. Шкала экспертных оценок (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

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

Расположение оцениваемых помещений на поэтажном плане здания приведено на рисунке ниже.

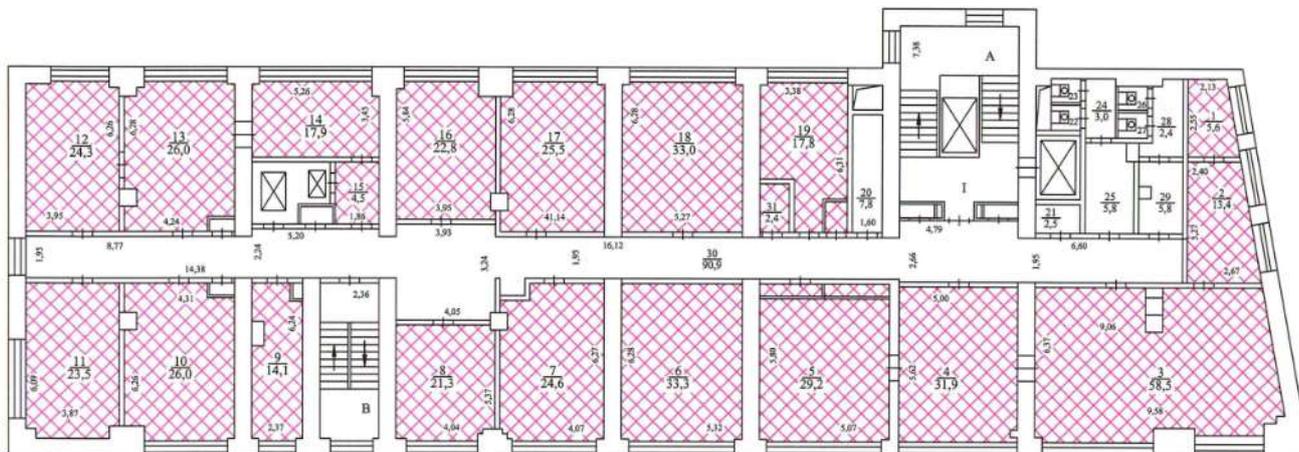


Рисунок 6. План 6 этажа (расположение оцениваемых помещений отмечено заштрихованными областями) Оцениваемые нежилые помещения находятся в отдельно стоящем здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001056:45, площадь участка: 30 266 кв.м. Данный земельный участок относится к объемно-пространственной композиции, состоящей из нескольких корпусов, образующих здание Министерства иностранных дел. Доля участка, относящегося к оцениваемым помещениям, не определена. Описание земельного участка приводится справочно.

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Адрес (местоположение)	г Москва, пл Смоленская-Сенная, 32-34/57/23, Денежный переулок, вл 19, 21
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих административных зданий
Кадастровый номер	77:01:0001056:45
Вид права	Собственность Постоянное (бессрочное) пользование
Кадастровая стоимость, руб.	4 317 169 782,06
Сведения о существующих обременениях третьих лиц на земельный участок	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
Площадь, кв. м	30 266
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Форма участка	Сложная геометрическая форма
Рельеф	Ровный

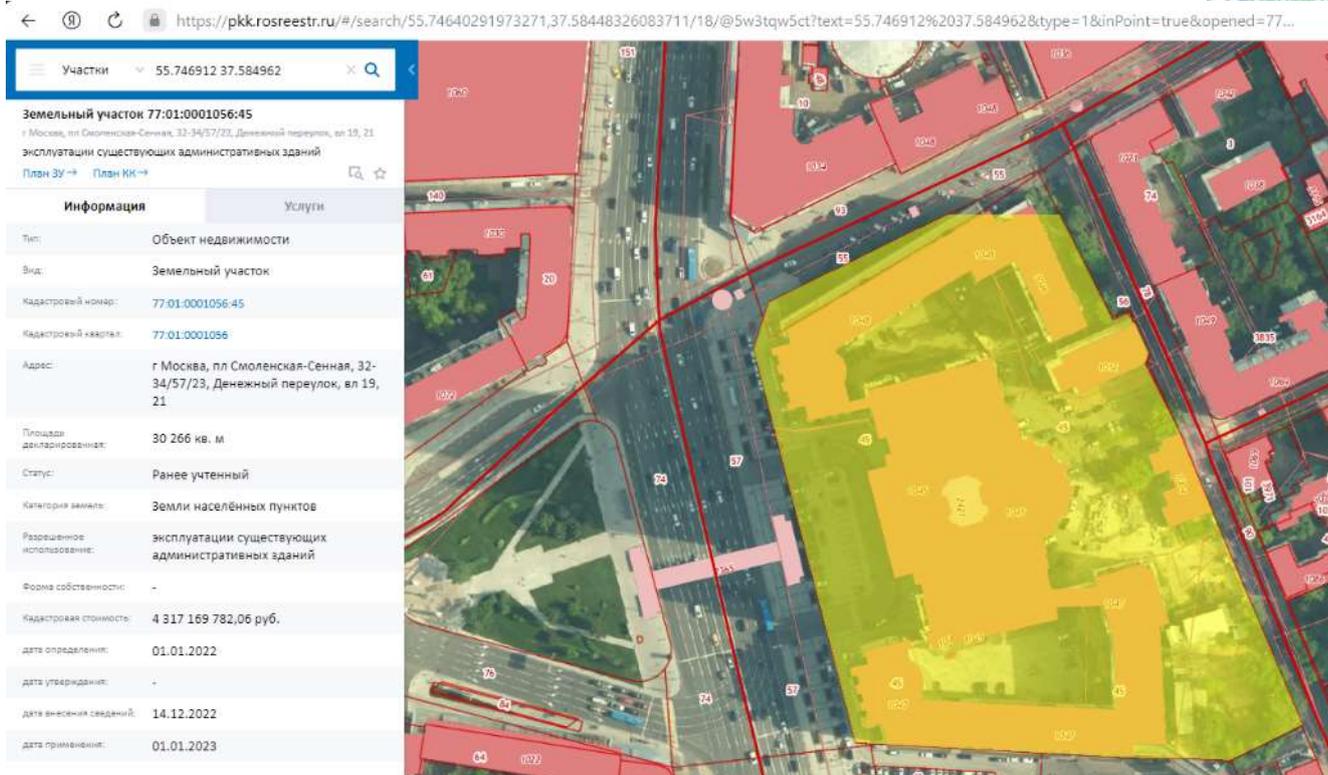


Рисунок 7. Данные Публичной кадастровой карты

### 3.5. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

На дату оценки Объект недвижимости, права на которые оцениваются, используется в качестве офисных помещений.

### 3.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ



Фото 1 Фасад здания и прилегающая территория



Фото 2 Фасад здания



Фото3 Фасад здания

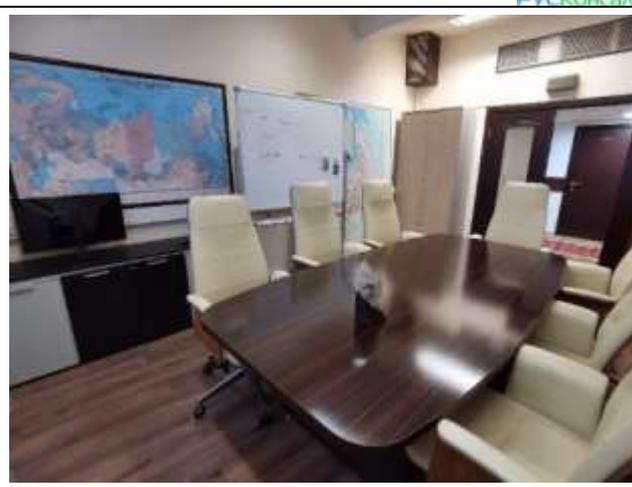


Фото 4 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 5 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 6 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 7 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 8 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 9 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 10 Помещения 6 этажа (объект аренды)

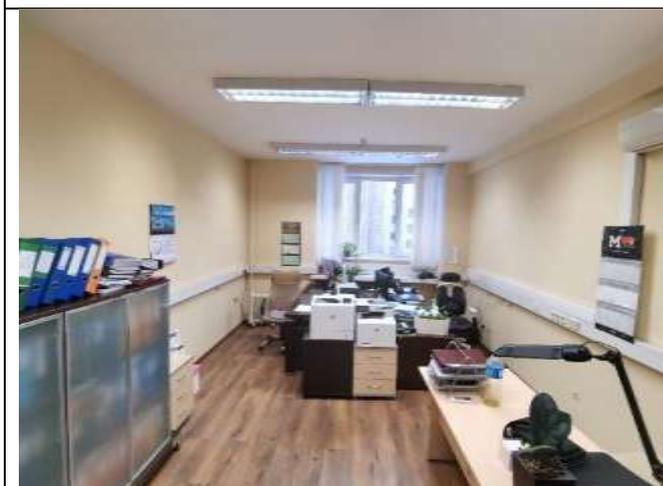


Фото 11 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 12 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 13 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 14 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 15 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 16 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 17 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 18 Помещения 6 этажа (объект аренды)



Фото 19 Помещения 6 этажа (объект аренды)

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости - это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

### 4.2. ВЫВОДЫ

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ, мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – Объект аренды расположен в офисном здании. Кабинетная планировка и расположение объекта аренды на 6 этаже офисного здания предполагает его использование в качестве помещений офисного назначения;
- Законодательная допустимость – в соответствии с п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Объект аренды расположен на 6 этаже офисного здания. Текущее использование здания, в котором расположены оцениваемые помещения, в качестве офисного здания, накладывает определенные ограничения в вариантах использования. В связи с этим текущее использование в качестве офисных помещений принимается единственно законодательно допустимым;
- Экономическая целесообразность – объект аренды расположен в центральной части г. Москвы, в районе с высокоразвитой инфраструктурой. Основное окружение объекта аренды представлено деловой и коммерческой застройкой (офисные здания, торговые объекты, предприятия общественного питания, объекты социальной инфраструктуры и др.). В текущих условиях, с учетом расположения объекта аренды на 6 этаже офисного здания, использование объекта аренды по его прямому назначению (в качестве офисных помещений), является эффективным;
- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект аренды имеет наибольшую эффективность при использовании его в качестве офисных помещений.

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – продолжение эксплуатации по прямому назначению, т. е. в качестве офисных помещений;
- Положительные свойства – Объект аренды расположен в историческом центре г. Москвы (район Арбат Центрального административного округа), рядом расположено большое количество объектов общественно-деловой, торговой и социальной инфраструктуры, а также исторических культурных объектов;
- Отрицательные свойства – не выявлены.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Картина экономики. Сентябрь-октябрь 2023 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

3. В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г. Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».

4. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA).

К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.

6. В сентябре рост объёмов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г).

Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года.

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

8. В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г);

замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

10. Потребительская активность продолжает оставаться высокой. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

11. В сентябре инфляция составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по промышленности – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г. Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре. Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	2,8	5,2	5,2	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,3	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,8	8,0	8,4	8,9	6,5	9,6	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	7,7	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	4,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	4,9	4,1	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	13,1	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,3	0,5	1,4	0,6	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	2,1	2,1	1,0	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>													
Индекс потребительских цен	5,4	5,2	6,00/6,69 <sup>1</sup>	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-1,2	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-8,3	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-0,9	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,5 <sup>2</sup>	-	-	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 <sup>2</sup>	-	-	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,9	-	-	-	5,4 <sup>3</sup>	3,2 <sup>3</sup>	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	5,1	-	-	-	5,1 <sup>3</sup>	4,8 <sup>3</sup>	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,7	73,6	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России

<sup>1</sup> В сентябре / по состоянию на 30 октября

<sup>2</sup> Январь–август 2023 г.

<sup>3</sup> За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,9	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,2	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,2	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>7,1</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>	<b>10,3</b>	<b>9,5</b>	<b>10,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	<b>5,4</b>	<b>6,4</b>	<b>4,5</b>	<b>6,4</b>	<b>8,5</b>	<b>5,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.													
пищевые продукты	6,5	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	0,9	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-2,1	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,8	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
легкая промышленность	<b>4,6</b>	<b>7,2</b>	<b>6,3</b>	<b>9,5</b>	<b>6,7</b>	<b>5,6</b>	<b>0,7</b>	<b>3,9</b>	<b>7,2</b>	<b>4,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,2</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	11,1	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,6	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-2,7</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>-10,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>8,7</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,3	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,4	-3,8	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>3,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>8,4</b>	<b>2,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,6</b>
химический комплекс	<b>4,4</b>	<b>11,2</b>	<b>14,7</b>	<b>9,2</b>	<b>9,7</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	4,8	10,8	15,1	6,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,5	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	<b>2,2</b>	<b>5,2</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>4,7</b>	<b>4,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>3,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>1,0</b>	<b>5,5</b>	<b>15,2</b>	<b>9,3</b>
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>янв.- сен.23</b>	<b>III кв. 23</b>	<b>сен.23</b>	<b>авг.23</b>	<b>июль.23</b>	<b>II кв. 23</b>	<b>I кв. 23</b>	<b>2022</b>	<b>IV кв. 22</b>	<b>III кв. 22</b>	<b>II кв. 22</b>	<b>I кв. 22</b>	<b>2021</b>
<b>металлургический комплекс</b>	<b>10,3</b>	<b>9,2</b>	<b>11,6</b>	<b>12,3</b>	<b>4,5</b>	<b>14,9</b>	<b>6,5</b>	<b>3,1</b>	<b>1,6</b>	<b>5,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>9,3</b>	<b>4,1</b>
в т.ч.													
металлургия	3,8	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,0	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>22,4</b>	<b>37,9</b>	<b>36,9</b>	<b>34,0</b>	<b>45,5</b>	<b>32,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-6,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,7</b>	<b>3,6</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	34,5	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,2	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	4,6	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	5,6	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-31,4	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-6,1	-0,2	1,0	10,5
<b>прочие производства</b>	<b>7,8</b>	<b>19,7</b>	<b>23,8</b>	<b>18,9</b>	<b>14,3</b>	<b>6,0</b>	<b>-4,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-7,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>4,3</b>
в т.ч.													
мебель	21,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,4	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-6,0	-0,3	2,3	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,7</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-2,6</b>	<b>3,4</b>	<b>0,3</b>	<b>2,3</b>	<b>8,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-9,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-6,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>8,1</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	96,8	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	13,0/15,0 <sup>1</sup>	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	8,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % ГПР)</b>													
Кредит экономике	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,8	17,8	17,8	15,4	12,5	18,8
Кредиты юридическим лицам	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Корпоративные кредиты	27,2	27,4	29,9	29,2	29,2	27,8	26,1	24,4	23,8	23,8	19,4	13,7	18,3
Кредиты физическим лицам	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,8	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	29,1	26,9	23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

<sup>1</sup>В сентябре / по состоянию на 1 ноября

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_oktyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf)

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВА В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2023 Г.

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь– сентябрь 2023 г. в % к январю– сентябрю 2022 г.	Справочно:		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь– сентябрь 2022 г. в % к январю– сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	120,5	113,6	113,2	125,3 <sup>2)</sup>	105,9 <sup>2)</sup>	118,2 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	24 359,4	19,4 <sup>3)</sup>	115,0	11,9 <sup>3)</sup>	74,5 <sup>2)</sup>	97,7 <sup>2)</sup>	118,7 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	1 021 604,1	135,4	105,0	102,7	91,3 <sup>2)</sup>	102,0 <sup>2)</sup>	106,0 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	65 477,2	101,7	104,1	115,5	97,9 <sup>2)</sup>	119,1 <sup>2)</sup>	99,9 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	17 443,0	93,1	101,4	102,5	131,2 <sup>2)</sup>	111,9 <sup>2)</sup>	113,4 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	166 630,7	105,5	107,1	110,6	111,6 <sup>4)</sup>	113,7 <sup>4)</sup>	108,0 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

<sup>2)</sup> Данные за 2022 год уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).

<sup>3)</sup> Сокращение объема отгруженной продукции обусловлено изменениями в учете отгруженной продукции по субъектам РФ, осуществленными в 2023 году одним из крупнейших респондентов.

<sup>4)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь– сентябрь 2023 г. в % к январю– сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь– сентябрь 2022 г. в % к январю– сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	515,2	68,9	98,6	95,9	89,3	158,9	92,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	578 207,8	117,4	104,4	103,0	79,2	103,1	90,0
Оборот общественного питания, млн рублей	51 520,2	111,0	122,9	116,3	102,9	120,0	108,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	301 618,5	110,3	98,8	109,5	103,0	100,0	109,9
Индекс потребительских цен, %	x	105,8	100,8	105,4	113,3	99,9	113,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	23,3	71,8	100,2	x	87,2	99,8	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	122 328,6	111,6	95,3	108,0	107,4	94,2	110,3
реальная, %	x	106,5	95,1	102,6	94,2	94,6	97,4

<sup>1)</sup> С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>2)</sup> Данные за август 2023 г., август 2023 г. к августу 2022 г., август 2023 г. к июлю 2023 г., январь-август 2023 г. к январю-августу 2022 г., август 2022 г. к августу 2021 г., август 2022 г. к июлю 2022 г., январь-август 2022 г. к январю-августу 2021 г.

Источник информации:

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-сентябре%202023%20года».pdf>

**Вывод:** Согласно представленной государственной аналитике, экономика России в исследуемом периоде демонстрировала рост по основным показателям по сравнению с предыдущими периодами. На региональном

уровне по основным индикаторам социально-экономического развития значения также показывают рост, однако отмечено снижение по показателю «ввод в действие жилых домов».

Проведение Россией военной спецоперации на территории Украины, начиная с 24 февраля 2022 г., привело к существенным негативным экономическим последствиям: резкому ослаблению курса рубля по отношению к иностранным валютам (в настоящее время курс стабилизируется), введению западными странами экономических санкций нацеленных на российский банковский сектор, Центральный банк РФ, отдельные сектора российской экономики и ряд компаний, а также на высшее руководство России и ряд крупнейших предпринимателей. Ряд зарубежных компаний (магазины, кафе, заводы, и др.) приостановили либо прекратили свою деятельность на территории России. Наблюдается существенный рост цен во всех сегментах товаров и услуг. Решением Совета директоров Банка России от 27.10.2023 г., ключевая ставка повышена до 15% годовых. Ожидается, что данные меры замедлят инфляцию и стабилизируют ситуацию в экономике.

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (стр. 46-51), все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих параметров и их влияния на стоимость разделены на 4 основные группы:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
3. Земельные участки.
4. Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка. Офисная недвижимость и сходные типы объектов включают в себя следующие группы:

Таблица 14. Классификация объектов офисного назначения

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

\* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы).

Ссылка: <https://asros.ru/upload/iblock/740/xjo4p0j30burtjta4x4bfkprl3rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf>

Продолжение Таблицы №14.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококлассные офисы (Офисы класса А)	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания; современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.</p>

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (Офисы класса В)	<p>Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.</p>

Продолжение Таблицы №14.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Объекты свободного назначения</b>		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	<b>Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Проанализировав приведенную выше классификацию, а также основываясь на приведенных в Таблице 11 раздела 3.4 настоящего отчета характеристиках здания, в котором расположен объект аренды, Оценщик сделал вывод о том, что объект аренды относится к офисным помещениям, расположенным в офисных зданиях (бизнес-центрах) класса В.

Поэтому Оценщиком проанализирован сегмент рынка офисных помещений, расположенных в офисных зданиях класса В, в ближайшем окружении объекта оценки. А именно, были проанализированы фактические данные о ценах предложений по сдаче в аренду:

- офисных помещений, расположенных в офисных зданиях класса В, в местах, приближенных к местоположению Объекта оценки (Центральный административный округ г. Москвы, р-н Арбат и прилегающие районы).

### 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>7</sup>

Таблица 15. Анализ фактических цен предложений по аренде объектов офисного профиля, расположенных в районе расположения объекта оценки

Местоположение	Назначение	Класс	Этаж	Цена предложения, руб./мес.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м в год	Источник
Москва, ЦАО, р-н Арбат, пер. Каменная Слобода, 7	офисное	В	4	1252083	601	25000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_601_m_2992061605">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_601_m_2992061605</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Сивцев Вражек, 29/16	офисное	В	2	446333	206	26000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_206_m_2382071199">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_206_m_2382071199</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Филипповский пер., 13с1	офисное	В	4	2385000	954	30000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_954_m_3969644936">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_954_m_3969644936</a>
Москва, ЦАО, улица Плющиха, 10	офисное	В	1-5	7466875	2757	32500	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2757_m_3599686446">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2757_m_3599686446</a>
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Конюшковский пер., 2	офисное	В	2	2487375	663	45020	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292838281/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292838281/</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	офисное	В	6	2736000	720	45600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294029687/">https://www.cian.ru/rent/commercial/294029687/</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	офисное	В	7	840400	191	52800	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_191_kv.m_ot_sobstvennika_2574726780">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_191_kv.m_ot_sobstvennika_2574726780</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	офисное	В	9	976800	222	52800	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-delovoy_kompleks_smolenskiy_passazh_3237968222">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-delovoy_kompleks_smolenskiy_passazh_3237968222</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	офисное	В	6	640200	145,5	52800	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1455_m2arenda_ofisa_v_bts_smolenskiy_passazh_2290169360">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1455_m2arenda_ofisa_v_bts_smolenskiy_passazh_2290169360</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Лёвшинский пер., 1/11	офисное	В	1, 2, мансарда	6000000	1216	59211	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1216_m_3564148451">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1216_m_3564148451</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Левшинский пер., 1/11	офисное	В	3	1658325	300	66333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291882381/">https://www.cian.ru/rent/commercial/291882381/</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 39	офисное	В	1	2396250	405	71000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_405_m_3453730257">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_405_m_3453730257</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Лёвшинский пер., 1/11	офисное	В	4	2279750	330	82900	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_330_kv.m_ot_sobstvennika_3437853578">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_330_kv.m_ot_sobstvennika_3437853578</a>
<b>Среднее значение</b>						<b>49382</b>	

<sup>7</sup> Источник информации: база данных Оценщика, сформированная из информации интернет-ресурсов www.avito.ru; www.rostov.cian.ru и др.

#### 5.4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ПО УРОВНЮ АКТИВНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ<sup>8</sup>

Согласно справочникам Л.А. Лейфера ряд корректировок зависит от уровня активности сегмента рынка. Рынок подразделяется на активный и неактивный.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Учитывая приведенную выше градацию, город Москва относится к активному рынку, поскольку на рынке г. Москвы выявлено достаточное количество предложений в анализируемом сегменте. Поэтому в дальнейших расчетах, в случае зависимости корректировки от уровня активности рынка, будет приниматься значение корректировки по активному рынку.

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

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

---

<sup>8</sup> На основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (стр. 59).

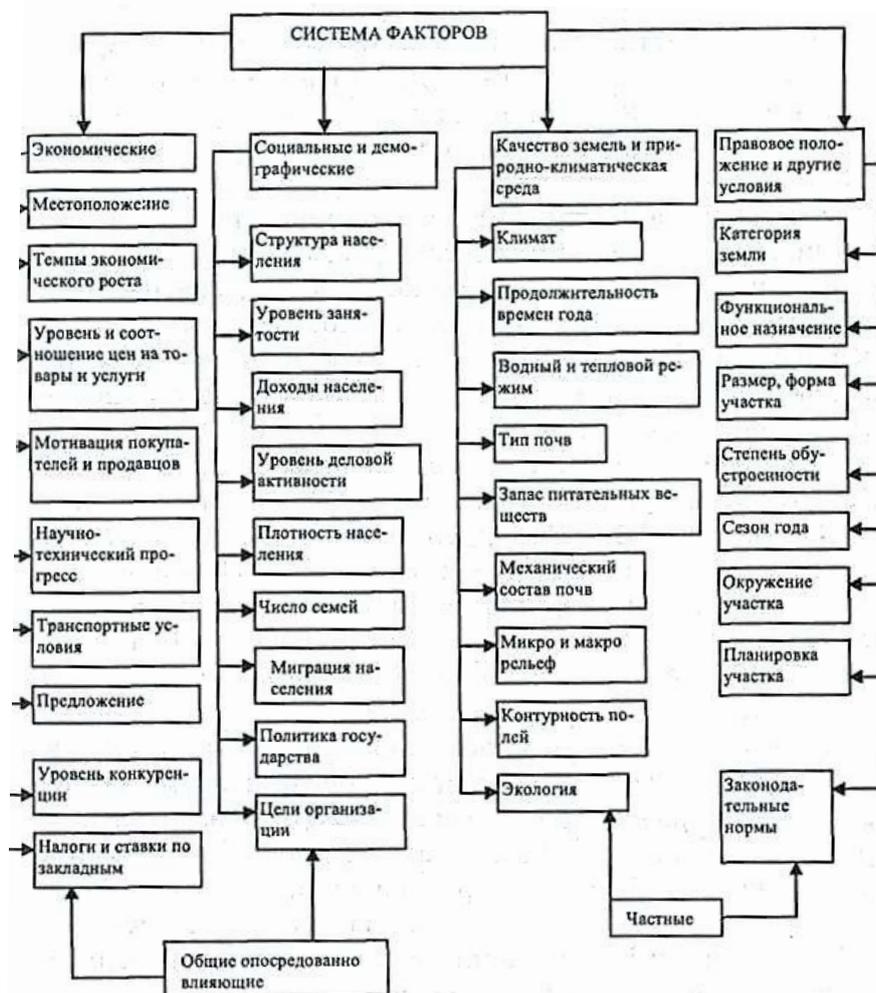


Рисунок 8. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на величину арендной платы, являются:

- местоположение;
- площадь;
- техническое (физическое) состояние объекта;
- этаж расположения;
- функциональное назначение;
- транспортная доступность;
- наличие движимого имущества;
- обеспеченность коммуникациями.

## Анализ ценообразующих факторов для офисной недвижимости

1. **Скидка на торг.** Диапазон скидки на торг определен согласно исследованиям, по данным «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 268, стр. 343). Согласно данному источнику значения скидки на торг представлены в таблице ниже.

Таблица 16. Скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

2. **Местоположение.** Удобство местоположения, которое характеризуется транспортной доступностью, районом расположения, характеристикой окружения, перспективами развития, является одним из основных ценообразующих факторов. В каждом конкретном случае эта корректировка рассчитывается индивидуально.

Для офисных объектов диапазон влияния местоположения по районам области и в черте населенного пункта может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 14, стр. 79, табл. 44, стр. 117). Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 17. Влияние на стоимость местоположения

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал		Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Среднее значение	Расширенный интервал			Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена				Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88	Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80	Окраины городов	0,67	0,54	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68	Удельная арендная ставка			
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55	Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Удельная арендная ставка				Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Окраины городов	0,74	0,61	0,86
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86				
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80				
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67				
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57				

3. **Удаленность от метро.** Диапазон влияния фактора удаленности от метро на стоимость может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследований, приведенных в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2023 г. (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>). Согласно данному источнику, диапазоны влияния фактора удаленности от метро на стоимость приведены в таблице ниже.

Таблица 18. Влияние на стоимость удаленности 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	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	0,93	1,00

**4. Расположение относительно красной линии.** В рамках корректировки на местоположение влияние оказывает также расположение объекта относительно «красной линии». Зависимость стоимости от данного фактора приведена на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 64, стр. 129). Согласно данному источнику, диапазоны влияния фактора на стоимость приведены в таблице ниже.

Таблица 19. Влияние на стоимость расположения относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.83	0.76	0.91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.84	0.77	0.91

**5. Площадь (фактор масштаба).** Как правило, объекты с большой площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м. Степень влияния площади помещения как ценообразующего фактора на стоимость определена по данным справочника под ред. Л. А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2023 г. (рис. 64 стр. 222) (см. нижеследующие рисунки).

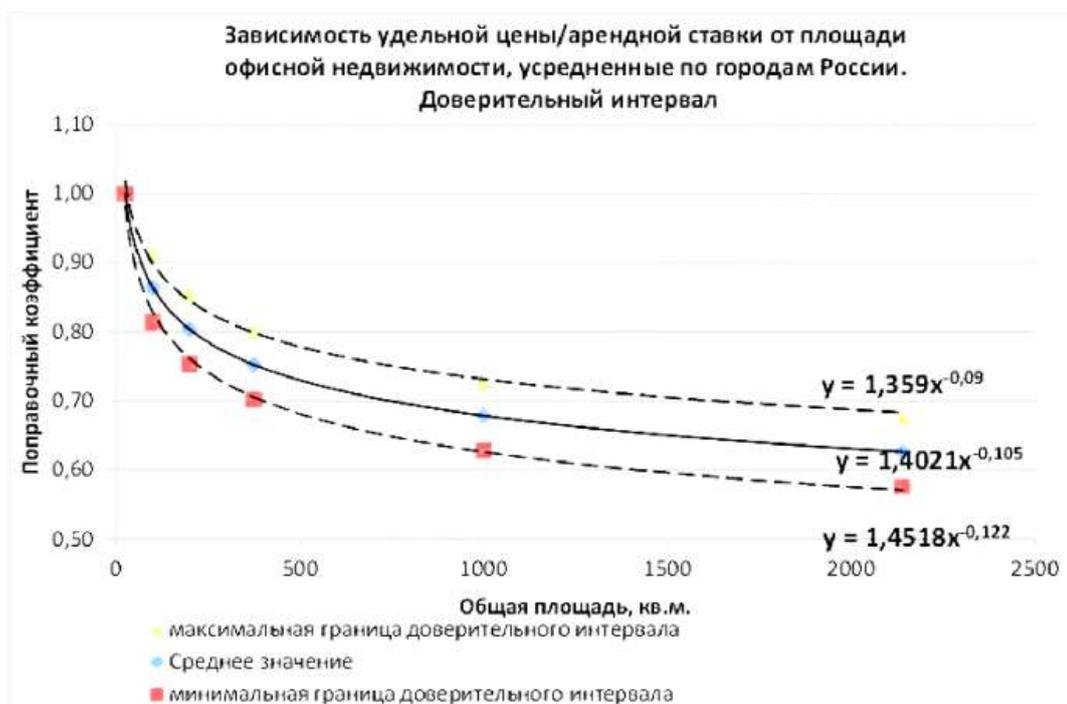


Рисунок 9. Зависимость арендной ставки от площади

**6. Расположение на этаже.** Зависимость стоимости от расположения на этаже по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» ООО «ПЦМИОО» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 150, стр. 255 (см. нижеследующий рисунок).

Таблица 20. Влияние на стоимость расположения на этаже (аренда)

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.06	1.23
	2 этаж и выше	0.94	1.00	1.16
	цоколь/подвал	0.81	0.86	1.00

**7. Состояние внутренней отделки.** Диапазоны влияния на стоимость внутренней отделки определялись по данным справочника под ред. Л. А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2023 г. (табл. 236, стр. 307) (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 21. Зависимость стоимости от внутренней отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

**8. Наличие оборудования, мебели и техники.** Диапазоны влияния на стоимость наличия оборудования, мебели и техники определялись по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2023 (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 22. Влияние на стоимость наличия оборудования, мебели и техники

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговыми, медицинскими или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов StatRight на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,35	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижные (брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,27	1,38	1,32
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,35	1,46	1,40
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,19	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,18	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,10	1,28	1,23

Примечание:

1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.

2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, оборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностические, демонтируемое моечное оборудование и др.

Назад

Вперед

9. **Класс качества.** Диапазоны влияния на стоимость класса качества объекта определялись по данным справочника под ред. Л. А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2023 г. (табл. 184, стр. 272) (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 23. Зависимость стоимости от класса качества

Таблица 184. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, усредненные данные по России

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,18
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,84	1,00

10. **Наличие в составе арендной ставки коммунальных и эксплуатационных платежей.** Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы» под ред. Л.А. Лейфера, доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки составляет в среднем до 25,9% (табл. 6, стр. 51 Справочника).

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки

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	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
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%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

## 5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 25. Основные выводы по анализу рынка

Наименование	Сегмент офисной недвижимости
Динамика рынка	Наблюдается рост цен
Спрос	Наблюдается рост спроса по сравнению с периодом 2020-2022 гг. <sup>9</sup>
Предложение	В Центральном административном округе г. Москвы, в р-не Арбат и прилегающих районах выявлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду помещений офисного назначения в зданиях класса В
Диапазон цен	Аренда объектов офисной недвижимости в анализируемом сегменте: 25 000 – 82 900 рублей/ кв.м в год (см. Табл. №15)
Основные ценообразующие факторы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение,</li> <li>- удаленность от метро,</li> <li>- расположение относительно красной линии,</li> <li>- состояние отделки,</li> <li>- площадь,</li> <li>- расположение на этаже,</li> <li>- класс здания,</li> <li>- наличие мебели / оборудования,</li> <li>- наличие в составе ставки коммунальных / эксплуатационных расходов</li> </ul>

<sup>9</sup> По данным аналитики Nikoliers за I полугодие 2023 г.:  
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/051/4fhwix4n7vzflhd11fee20eqk863n5um.pdf?ysclid=lpqxts5ax271013857>

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с разделом I федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

### 6.1. 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:

- 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;
- 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:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 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:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом,

функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = Z_{3ул} (ZV_{ул}) + PC_{3у} - И_n (1), \text{ где}$$

**PC** - рыночная стоимость;

**Z<sub>3ул</sub> (ZV<sub>ул</sub>)** - затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

**PC<sub>3у</sub>** - рыночная стоимость земельного участка;

**И<sub>n</sub>** - накопленный износ.

### Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.

- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 26. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Z_3 = BC \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{гэ} \times И_ц \times П_п \times НДС (2), \text{ где}$$

**Z<sub>3</sub>** – затраты на замещение, руб.

**BC** - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт);

$K_p$  – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобраным по справочнику аналогом;

$K_c$  – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

$K_{пз}$  – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

$K_{рк}$  – регионально-климатический коэффициент;

$K_{тэ}$  – территориально-экономический коэффициент;

$I_c$  – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

$P_n$  – прибыль предпринимателя.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

$$ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС \quad (3), \text{ где}$$

**ВС** - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

$K_{кр.}$  - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

$V_{стр.}$  - строительный объем здания ( $m^3$ ), протяженность (м), площадь ( $m^2$ ), количество (шт).

$K_{инд.}$  - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

$K_{п.}$  - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

**НДС** - налог на добавленную стоимость.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{и} \quad (4), \text{ где}$$

**ЗЗ** – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

**V** - количество единиц конструктивного элемента;

**C** - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

$K_n$  - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта  $K_n=1$ );

$K_{и}$  - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

## 6.2. 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.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО-V. 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:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 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.

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

При оценке недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

**Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)** основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times VRM_a = VD_o \times \left[ \frac{\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}}}{m} \right] / m \quad (12), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD<sub>o</sub> - потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

VRM<sub>a</sub> - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

C<sub>ia</sub> - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

VD<sub>ia</sub> - потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

### 6.3. 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:

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

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

Основные этапы доходного подхода:

- 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;
- 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;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации (МПК)**, подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (13), \text{ где}$$

$V$  - рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$I$  - доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

$R$  - коэффициент капитализации для объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)**, подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (14), \text{ где}$$

$PV$  - текущая стоимость;

$C_t$  - денежный поток периода  $t$ ;

$i$  - ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$M$  - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

#### 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА

**Затратный подход.** Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом. В соответствии с п. 24а ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Учетывая изложенное, оценщик решил отказаться от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости величины арендной платы за нежилое помещение, так как располагал достаточным массивом данных о ценах предложений на аналогичные объекты, которые предлагаются к аренде на рынке.

**Сравнительный подход.** Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для недвижимого имущества использовал метод сравнения арендных ставок.

**Доходный подход.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости. Учитывая изложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик решил отказаться от применения данного подхода при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, так как располагал достаточным массивом данных о ценах предложений на аналогичные объекты, которые предлагаются к аренде на рынке.

#### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В данной работе согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки не было произведено, так как оценщиком использован расчет только в рамках одного подхода (сравнительного).

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК**

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки был произведен анализ предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов. Объем доступных оценщику рыночных данных приведен в разделе 5.3 Анализа рынка.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в схожих с локальным расположением объекта оценки районах - Центральный административный округ г. Москвы, р-н Арбат и прилегающие районы;
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – офисные помещения класса В.
- Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. В состав Объекта аренды входят помещения общей площадью 459,7 кв.м, включающие в себя помещения на 6 этаже (Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31). В связи с этим, к расчету принимаются объекты площадью не менее 100 кв.м и не более 1000 кв.м.
- Этаж расположения. Помещения Объекта оценки расположены на 6 этаже. Поэтому к расчету применялись аналоги, расположенные на 2 и выше этажах.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В результате оценщиком были отобраны объекты-аналоги, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом: аналоги №№5-9 из Табл. №15. Объекты №№1-4 и №10-14 не приняты к расчету, поскольку являются экстремальными (минимальными и максимальными значениями выборки). Кроме этого, объекты №4, 10 имеют площадь, существенно превышающую площади объекта оценки, объект №12 расположен на 1 этаже.

Таблица 27. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Описание объекта	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения
Арендная ставка объекта, руб./мес.	976800	640200	2487375	2 736 000	840 400
Площадь, кв.м.	222,0	145,5	663,0	720,0	191,0
Арендная ставка руб./кв.м./год	52 800	52 800	45 020	45 600	52 800
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Конюшковский пер., 2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3
Класс офисного здания	В	В	В	В	В
Удаленность от метро	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком
Этаж расположения	9 этаж - 100%	6 этаж - 100%	2 этаж - 100%	6 этаж - 100%	5 этаж - 100%
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие движимого имущества, связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Учет НДС в ставке аренды	учтен	учтен	не учтен	учтен	учтен
Учет эксплуатационных расходов в ставке аренды	учтены	учтены	не учтены	учтены	учтены
Учет коммунальных платежей в ставке	не учтены	не учтены	не учтены	не учтены	не учтены
Техническое состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Дата сдачи/предложения аренды	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovodelovoy_kompleks_smolenskiy_passazh_3237968222">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovodelovoy_kompleks_smolenskiy_passazh_3237968222</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1455_m2arenda_ofisa_v_bts_smolenskiy_passazh_2290169360">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1455_m2arenda_ofisa_v_bts_smolenskiy_passazh_2290169360</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292838281/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292838281/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294029687/">https://www.cian.ru/rent/commercial/294029687/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_191_kv_m_ot_sobstvennika_2574726780">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_191_kv_m_ot_sobstvennika_2574726780</a>

### 7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. в месяц общей площади объекта аренды.

### 7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристике оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристике.

**Корректировка на учет НДС.** В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки указывается без учета НДС. Поскольку в стоимость аналогов №№1, 2, 4, 5 включен НДС по ставке 20%, их стоимость очищается от НДС. Корректировка составит:  $-20\% / (1+20\%) = -16,7\%$ .

**Корректировка на учет эксплуатационных расходов.** В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки указывается без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы» под ред. Л.А. Лейфера, доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки составляет в среднем до 25,9% (табл. 6, стр. 51 Справочника).

Таблица 28. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки

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	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
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%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

В составе арендных ставок объектов-аналогов №№1, 2, 4, 5 включены эксплуатационные расходы. Доля эксплуатационных платежей в составе арендной ставки составляет с средним 12%. Следовательно, корректировка для аналогов №№1, 2, 4, 5 составит:  $-12\% / (100\% + 12\%) = -10,7\%$ .

**Корректировка на учет коммунальных платежей.** В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки указывается без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы» под ред. Л.А. Лейфера, доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки составляет в среднем до 25,9% (табл. 6, стр. 51 Справочника) (см. Табл. №28 настоящего отчета).

В составе арендных ставок объектов-аналогов №№1-5 не включены коммунальные платежи. Корректировка не требуется.

**Корректировка на торг.** Корректировка на торг сделана с учетом того, что стоимость объекта недвижимости при заключении договора несколько отличается от первоначальной стоимости предложения (в результате переговоров покупателя (арендатора) и продавца).

Диапазон скидки на торг определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 268, стр. 343).

Согласно данному источнику значения скидки на торг представлены в таблице ниже.

Таблица 29. Скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

Корректировка принимается для всех аналогов на уровне -7,4% (офисы классов А, В, среднее значение для активного рынка).

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права пользования на условиях аренды, поэтому корректировка не вводилась.

**Корректировка на условия финансирования.** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен в аренду за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств в месяц, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия продажи / аренды.** Поправка на условия продажи/аренды необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия аренды, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия рынка (дата предложения).** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на два месяца. Объекты-аналоги выставлены на аренду в период, приближенный к дате оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на местоположение.** Корректировка вводится согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под

редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 14, стр. 79, табл. 44, стр. 117, табл. 98, стр. 174). Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 30. Влияние на стоимость местоположения

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал		Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>				<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88	Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Районы с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80	Окраины городов	0,67	0,54	0,80
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68	<b>Удельная арендная ставка</b>			
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55	Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
<b>Удельная арендная ставка</b>				Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Окраины городов	0,74	0,61	0,86
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86				
Районы с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80				
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67				
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57				

Объект оценки расположен в г. Москве, в культурном и историческом центре, как и объекты-аналоги, корректировка не требуется.

**Корректировка на удаленность от метро.** Диапазоны влияния на стоимость фактора удаленности от метро определялись по данным «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2023 г. (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>). Согласно данному источнику, диапазоны влияния фактора удаленности от метро на стоимость приведены в таблице ниже.

Таблица 31. Влияние на стоимость удаленности 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	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	0,93	1,00

Объекта оценки и объекты-аналоги №№1-5 расположены на удаленности менее 5 мин. от метро. Корректировка не требуется.

**Корректировка на функциональное назначение.** Объект недвижимости, права на которые оцениваются и объекты-аналоги представлены офисными помещениями класса В, корректировки не вводились.

**Корректировка на состояние.** Зависимость по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2023 г. (табл. 236, стр. 307) (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 32. Зависимость стоимости от внутренней отделки

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии (стандартный ремонт).

**Корректировка на площадь.** Проводится по ценообразующему параметру, в качестве которого выступает размер помещения. Данная корректировка применяется для подобранных аналогов, которые отличаются от оцениваемого по ценообразующему параметру. Для корректировки цены предложения используем нормативно-параметрический метод. Данный метод применяется в случае зависимости стоимости Объекта от величины ценообразующего параметра с учетом коэффициента торможения.

Зависимость удельной цены от площади принята на основании данных справочника под ред. Л. А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2023 г. (рис. 64 стр. 222) (см. нижеследующий рисунок).

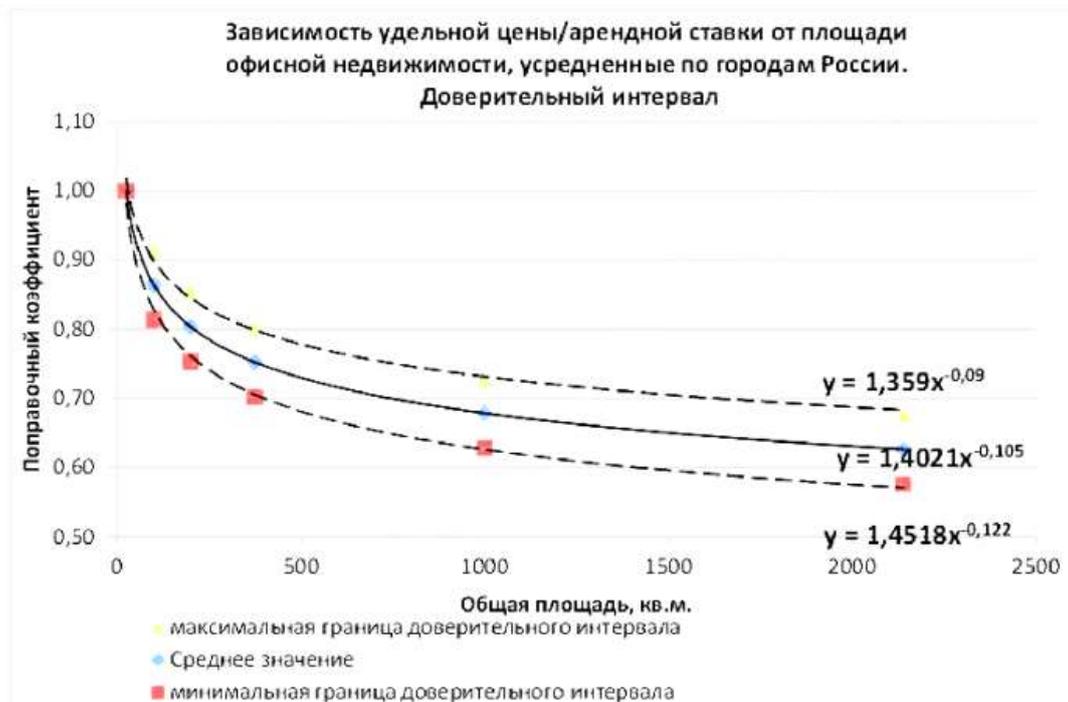


Рисунок 10. Зависимость арендной ставки от площади

Согласно данным Справочника, зависимость удельной цены от площади имеет вид (среднее значение):

$$Y = 1,4021 * x^{-0,105} \quad (15)$$

Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_s = Y_o / Y_a - 1, \quad (16) \text{ где}$$

$K_s$  – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

$Y_o$  – расчетный коэффициент стоимости оцениваемого объекта, определенный по формуле 15.

$Y_a$  – расчетный коэффициент стоимости аналога, определенный по формуле 15.

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь объекта, кв. м	459,7	222,0	145,5	663,0	720,0	191,0
Относительная расчетная стоимость, Y	0,737	0,795	0,831	0,709	0,703	0,808
Корректировка на общую площадь, %		-7%	-11%	4%	5%	-9%

**Этаж расположения.** Корректировка по данному параметру вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» ООО «ПЦМИОО» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 150, стр. 255 (см. нижеследующий рисунок).

Таблица 34. Влияние на стоимость расположения на этаже (аренда)

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.06	1.23
	2 этаж и выше	0.94	1.00	1.16
	цоколь/подвал	0.81	0.86	1.00

Объект оценки расположен на 6 этаже. Аналоги расположены на 2 и выше этажах. Поскольку были подобраны аналоги, расположенные на соответствующих объекту оценки этажах, корректировка не требуется.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Диапазоны влияния на стоимость наличия оборудования, мебели и техники определялись по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2023 (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 35. Влияние на стоимость наличия оборудования, мебели и техники

statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3272-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki

RoundCube Reg.ru... (1) WhatsApp... Картошка арбитра... 24 (440) Мои задачи... Яндекс Карты... Банк-Оценщик... СДЭК — услуги ку... Единый федераль...

**на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие / корректировки - поправки на 01.10.2023 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.  
 Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости<sup>1</sup> по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.  
 Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.  
 Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находившимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,35	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных (брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,27	1,38	1,32
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,35	1,46	1,40
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,19	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,18	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,10	1,28	1,23

Примечание:  
 1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.  
 2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, ободно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Назад Вперед

Объект оценки рассматривается без учета движимого имущества. Объекты-аналоги предлагаются к аренде без мебели и оборудования. Корректировка не требуется.

**Вес (рейтинг надёжности).** Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу

весаго коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

#### 7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Стоимость объекта аренды определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (17), \text{ где}$$

$C_o$  – стоимость объекта аренды, руб.;

$C_a$  – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

$S_o$  – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

$K$  – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Расчет рыночной стоимости права временного пользования (аренды) приведен в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости права временного пользования (аренды)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Адрес	г.Москва, р-н Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Конюшковский пер., 2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3
Арендная ставка за объект, руб./год		976 800	640 200	2 487 375	2 736 000	840 400
Площадь, кв. м		222,0	145,5	663,0	720,0	191,0
Арендная ставка за кв. м, руб./год		52 800	52 800	45 020	45 600	52 800
Учет НДС в арендной ставке	не учтен	учтен	учтен	не учтен	учтен	учтен
Корректировка, %		-16,7%	-16,7%	0,0%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		43 982	43 982	45 020	37 985	43 982
Учет эксплуатационных расходов в арендной ставке	не учтены	учтены	учтены	не учтены	учтены	учтены
Корректировка, %		-10,7%	-10,7%	0,0%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		39 276	39 276	45 020	33 921	39 276
Учет коммунальных платежей в арендной ставке	не учтены	не учтены	не учтены	не учтены	не учтены	не учтены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		39 276	39 276	45 020	33 921	39 276
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Условия сдачи в аренду	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Дата сдачи/предложения аренды	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Местоположение	г.Москва, р-н Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Конюшковский пер., 2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 3
Расположение	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Удаленность от метро	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком	менее 5 мин. пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
Функциональное назначение	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
<b>Техническое состояние</b>	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		36 370	36 370	41 689	31 411	36 370
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	459,7	222,0	145,5	663,0	720,0	191,0
Корректировка		-7%	-11%	4%	5%	-9%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		33 824	32 369	43 357	32 982	33 097
<b>Этаж расположения</b>	6 этаж - 100%	9 этаж - 100%	6 этаж - 100%	2 этаж - 100%	6 этаж - 100%	5 этаж - 100%
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		33 824	32 369	43 357	32 982	33 097
<b>Наличие движимого имущества, связанного с недвижимостью</b>	рассматривается свободным от движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арен.ставка, 1 кв. м., руб./год		33 824	32 369	43 357	32 982	33 097
<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг)</b>		34,4%	38,4%	4,0%	32,4%	36,4%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		3	1	5	4	2
<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		6 765	2 158	14 452	8 795	4 413
<b>Арендная ставка без НДС без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в год</b>		36 583				
<b>Рыночная стоимость права временного пользования (аренды), без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в год без НДС, руб.</b>		16 817 205				

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Завершающим этапом является согласование результатов, полученных различными подходами. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости.

Поскольку рыночная стоимость объектов оценки определена в рамках одного подхода, итоговая рыночная стоимость объекта соответствует стоимости, полученной в рамках примененного подхода.

Таблица 37. Согласованная рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход, руб. в год, без НДС	Доходный подход, руб. в месяц, без НДС	Затратный подход, руб. в месяц, без НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Право временного владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества на условиях договора аренды, в составе: Встроенное помещение общей площадью 459,7 кв.м, расположенное на 6 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 77:01:0001056:1046, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4 (Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31)	16 817 205 руб. за весь объект в год (36 583 руб./кв.м в год)	Не применялся	Не применялся	16 817 205 руб. за весь объект в год (36 583 руб./кв.м в год)

Требованием п. 30 ФСО №7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки стоимости указывается в виде конкретной округленной величины/числа без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость.

## 9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 9.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

В соответствии с заключенным договором на проведение оценки специалистом компании ООО «РУСКОНСАЛТ» произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки. Сведения о результатах оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 38. Результаты оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость права временного владения и пользования (аренды), без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, руб./кв.м в год, без НДС	Рыночная стоимость права временного владения и пользования (аренды), без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, руб. в год, без НДС
1	Право временного владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества на условиях договора аренды, в составе: Встроенное помещение общей площадью 459,7 кв.м, расположенное на 6 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 77:01:0001056:1046, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, площадь Смоленская-Сенная, дом 32, строение 4 (Пом. I, комн. №№1-3, №№4-19, №21, №31)	36 583	16 817 205

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости :** Результаты оценки предполагается использовать для заключения договора аренды. Результат достоверен только для указанных целей.

### 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд специалиста-оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

Н. В. Фирсова