



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



А.Ю. Исаева

«24» ноября 2021 г.

# ОТЧЕТ № Н-21-110655 ТОМ 1

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ  
И РЫНОЧНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества,  
расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8,  
принадлежащего АО «ЦНИИКА»  
(ИНН 7708021346, ОГРН 1027700010183)

Москва, 2021 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № Н-21-110655 от 11.06.2021 и дополнительным соглашением № 1 к договору от 01.09.2021 на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества с осмотром.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.<sup>1</sup>

Для указанных целей в отношении Объектов оценки – движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, принадлежащий АО «ЦНИИКА» (ИНН 7708021346, ОГРН 1027700010183), в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 15.07.2021, была установлена рыночная стоимость в размере:

**2 838 427 630 (Два миллиарда восемьсот тридцать восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч шестьсот тридцать) руб. с учетом НДС,**

**или**

**2 365 356 358 (Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят восемь) руб. без учета НДС.**

в том числе пообъектно:

№	Тип имущества	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость
				руб.	руб.
-	-	-	-	без НДС	с НДС
1	Машиноместо	21,30	77:07:0007002:11801	1 518 000	1 821 600
2	Машиноместо	15,50	77:07:0007002:11855	1 104 000	1 324 800
3	Машиноместо	15,80	77:07:0007002:11857	1 126 000	1 351 200
4	Машиноместо	15,50	77:07:0007002:11860	1 104 000	1 324 800
5	Машиноместо	14,60	77:07:0007002:11866	1 040 000	1 248 000
6	Машиноместо	19,70	77:07:0007002:11867	1 404 000	1 684 800
7	Машиноместо	15,40	77:07:0007002:11869	1 097 000	1 316 400
8	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:11871	1 076 000	1 291 200
9	Машиноместо	16,10	77:07:0007002:11872	1 147 000	1 376 400
10	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:11873	1 076 000	1 291 200
11	Машиноместо	14,90	77:07:0007002:11882	1 062 000	1 274 400
12	Машиноместо	16,10	77:07:0007002:11885	1 147 000	1 376 400
13	Машиноместо	22,40	77:07:0007002:11892	1 596 000	1 915 200
14	Машиноместо	16,70	77:07:0007002:11900	1 190 000	1 428 000
15	Машиноместо	15,90	77:07:0007002:11902	1 133 000	1 359 600
16	Машиноместо	15,20	77:07:0007002:11903	1 083 000	1 299 600
17	Машиноместо	14,80	77:07:0007002:11904	1 055 000	1 266 000
18	Машиноместо	14,80	77:07:0007002:11905	1 055 000	1 266 000
19	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:11907	1 076 000	1 291 200
20	Машиноместо	16,90	77:07:0007002:11910	1 204 000	1 444 800
21	Машиноместо	15,40	77:07:0007002:11912	1 097 000	1 316 400
22	Машиноместо	20,60	77:07:0007002:11963	1 468 000	1 761 600
23	Машиноместо	20,80	77:07:0007002:12060	1 482 000	1 778 400
24	Машиноместо	14,60	77:07:0007002:12061	1 040 000	1 248 000
25	Машиноместо	15,20	77:07:0007002:12064	1 083 000	1 299 600
26	Машиноместо	16,10	77:07:0007002:12065	1 147 000	1 376 400
27	Машиноместо	21,50	77:07:0007002:12066	1 532 000	1 838 400
28	Машиноместо	22,10	77:07:0007002:12067	1 575 000	1 890 000
29	Машиноместо	14,80	77:07:0007002:12071	1 055 000	1 266 000
30	Машиноместо	15,40	77:07:0007002:12076	1 097 000	1 316 400
31	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:12083	1 076 000	1 291 200
32	Машиноместо	26,40	77:07:0007002:12088	1 881 000	2 257 200

<sup>1</sup> В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

№	Тип имущества	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость
-	-		-	руб.	руб.
-	-		-	без НДС	с НДС
33	Машиноместо	13,70	77:07:0007002:12105	976 000	1 171 200
34	Машиноместо	12,90	77:07:0007002:12122	919 000	1 102 800
35	Машиноместо	13,30	77:07:0007002:12141	948 000	1 137 600
36	Доля в размере 690/1000 в помещении - место общего пользования	93,9	77:07:0007002:12316	23 891 000	28 669 200
37	Доля в размере 630/1000 в помещении - место общего пользования	76,92	77:07:0007002:12402	19 824 000	23 788 800
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С»	59,00	77:07:0007002:12478	22 887 724	27 465 269
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	12 616,97	77:07:0007002:12411	2 210 360 634	2 652 432 761
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999	587	77:07:0007002:78	46 724 000	56 068 800
-	<b>Итого*</b>		-	<b>2 365 356 358</b>	<b>2 838 427 630</b>

\* Согласно заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.  
Источник информации: составлено Оценщиком.

**Генеральный Директор, MRICS:**

**Исаева А.Ю.**

**Руководитель департамента оценки, оценщик 1 категории, MRICS:**

**Саенков А.Л.**

**Оценщик I категории, MRICS:**

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017;  
Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065);  
Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021

**Исаева А.Ю.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>10</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....</b>	<b>14</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>16</b>
5.1. Основание для проведения оценки .....	16
5.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки .....	16
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	17
5.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	21
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, заявление о независимости Оценщиков и Исполнителя .....	23
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
6.1. Юридическое и экономическое описание объектов оценки .....	25
6.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	27
6.3. Характеристика местоположения объектов оценки .....	40
6.4. Перечень документов используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	42
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>43</b>
Анализ наиболее эффективного использования участка с существующими улучшениями .....	43
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>48</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	48
8.2. ВЛИЯНИЕ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	53
8.4. Краткий обзор рынка офисной недвижимости за первое полугодие 2021 в г. Москве .....	57
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования .....	63
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта по состоянию на дату оценки .....	68
8.7. Краткий обзор рынка машиномест .....	69
8.8. Краткий обзор земельных участков в г. Москва .....	72
8.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости.....	74
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>76</b>
9.1. Применяемые в отчете термины и определения.....	76
9.2. Требования к проведению оценки.....	78
9.3. Подходы к оценке.....	78
9.4. Согласование результатов .....	81
9.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	81

<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>83</b>
10.1. Согласование результатов.....	
10.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода .....	83
10.3. Определение рыночной стоимости офисного помещения (башня С) .....	106
10.4. Определение рыночной стоимости долей в праве собственности на Места Общего пользования (башня С) .....	117
10.5. Определение рыночной стоимости права собственности на машиноместа.....	123
10.6. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.....	124
10.7. Итоги определения рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом .....	125
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>127</b>
11.1. Методы оценки .....	
11.2. Расчет рыночной арендной ставки офисного помещения (башня С).....	127
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ величины недозагрузки и операционных расходов .....	136
11.4. Определение рыночной стоимости офисного помещения (башня С) в рамках доходного подхода .....	137
11.5. Пояснения к расчетам .....	
11.6. Расчет рыночной величины арендных ставок .....	138
11.7. Расчет ставки дисконтирования .....	145
11.8. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства и оцениваемой доли доходным подходом .....	149
11.9. Итоги оценки в рамках доходного подхода .....	150
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>151</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>155</b>
<b>14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>157</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ .....</b>	<b>158</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>159</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....</b>	<b>168</b>
<b>Том 2 Исходные документы, предоставленные Заказчиком и рыночная информация</b>	

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ</b>	<p>Объекты недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4, машиноместа, доля в общей долевой собственности башни А, помещения. В предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.</p> <p>Перечень объектов представлен в таблице 1.1</p>
<b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Указан в Разделе 6 настоящего Отчета
<b>Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости</li> <li>2. Справка о праве аренды земельного участка</li> <li>3. Пояснительная записка инженера</li> <li>4. Предписание № 3221/21 от 15.06.2021</li> <li>5. Коммерческое предложение ООО "СПК-А"</li> <li>6. Коммерческое предложение ООО "МС-строй"</li> <li>7. Экспликация помещений</li> </ol>
<b>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:</b>	Право собственности на объекты капитального строительства и права аренды земельных участков
<b>Владелец имущественных прав</b>	<p><b>АО «ЦНИИКА»</b> ИНН: 7708021346 КПП: 773301001 ОГРН: 1027700010183 ОКПО: 00230384 Расчетный счет: 40702810900000001280 Банк: АО "Банк ДОМ.РФ" БИК: 044525266 Корр. счет: 30101810345250000266 Юридический адрес: 125424, Москва г, Сходненский</p>
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</b>	Оценка проводится при допущении об отсутствии обременений
<b>Балансовая стоимость объектов оценки по состоянию на 30.06.2021 г.</b>	2 541 236 472,65 руб.
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости Объектов оценки, виды которой определяются в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки.</p> <p>Результат оценки предполагается использовать для реализации на торгах, проводимых в рамках процедуры несостоятельности (банкротстве) АО «ЦНИИКА».</p> <p>В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.</p>
<b>Вид определяемой стоимости объектов оценки</b>	<b>Рыночная стоимость</b> Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
<b>Дата оценки</b>	<b>15 июля 2021 г.</b>

<b>Денежная единица для измерения стоимости</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1).
<b>Требования к отчету об оценке:</b>	Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (далее – ФСО №1);</li> <li>2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (далее – ФСО №2);</li> <li>3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (далее – ФСО №3);</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ 25.09.2014 г. № 611) (далее – ФСО №7).</li> </ol>
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Приведены в п. 3 настоящего Отчета

Источник информации: составлено Оценщиком.

Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки:

Таблица 1.1.

№	Наименование	Площадь, кв. м**	Балансовая стоимость, руб.
1	Машиноместо 77:07:0007002:11801	21,3	4 006 863,29
2	Машиноместо 77:07:0007002:11855	15,5	1 701 544,68
3	Машиноместо 77:07:0007002:11857	15,8	1 734 325,34
4	Машиноместо 77:07:0007002:11860	15,5	1 701 544,68
5	Машиноместо 77:07:0007002:11866	14,6	1 602 440,38
6	Машиноместо 77:07:0007002:11867	19,7	2 162 760,87
7	Машиноместо 77:07:0007002:11869	15,4	1 690 871,91
8	Машиноместо 77:07:0007002:11871	15,1	1 657 328,92
9	Машиноместо 77:07:0007002:11872	16,1	1 767 106,00
10	Машиноместо 77:07:0007002:11873	15,1	1 657 328,92
11	Машиноместо 77:07:0007002:11882	14,9	1 635 983,38
12	Машиноместо 77:07:0007002:11885	16,1	1 767 106,00
13	Машиноместо 77:07:0007002:11892	22,4	2 459 311,45
14	Машиноместо 77:07:0007002:11900	16,7	1 833 429,65
15	Машиноместо 77:07:0007002:11902	15,9	1 745 760,45
16	Машиноместо 77:07:0007002:11903	15,2	1 668 764,03
17	Машиноместо 77:07:0007002:11904	14,8	1 624 548,26
18	Машиноместо 77:07:0007002:11905	14,8	1 624 548,26
19	Машиноместо 77:07:0007002:11907	15,1	1 657 328,92
20	Машиноместо 77:07:0007002:11910	16,9	1 855 537,53
21	Машиноместо 77:07:0007002:11912	15,4	1 690 871,91
22	Машиноместо 77:07:0007002:11963	20,6	2 261 102,84
23	Машиноместо 77:07:0007002:12060	20,8	2 283 210,72
24	Машиноместо 77:07:0007002:12061	14,6	1 602 440,38
25	Машиноместо 77:07:0007002:12064	15,2	762 180,44
26	Машиноместо 77:07:0007002:12065	16,1	1 767 106,00
27	Машиноместо 77:07:0007002:12066	21,5	2 360 207,14
28	Машиноместо 77:07:0007002:12067	22,1	2 425 768,45
29	Машиноместо 77:07:0007002:12071	14,8	1 624 548,26
30	Машиноместо 77:07:0007002:12076	15,4	1 690 871,91
31	Машиноместо 77:07:0007002:12083	15,1	1 657 328,92
32	Машиноместо 77:07:0007002:12088	26,4	2 898 419,75
33	Машиноместо 77:07:0007002:12105	13,7	1 504 098,42
34	Машиноместо 77:07:0007002:12122	12,9	1 416 429,22
35	Машиноместо 77:07:0007002:12141	13,3	1 459 882,65
36	Доля в размере 690/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316, расположенном на 4 эт., Башня "С", общей площадью 136,1 кв. м - место общего пользования	136,1*	7 746 470,32

№	Наименование	Площадь, кв. м**	Балансовая стоимость, руб.
37	доля в размере 630/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402, расположенном на 2 эт. Башня «С», общей площадью 122,1 кв. м - место общего пользования	122,1*	
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478	59	5 379 775,39
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	17 278,30*	2 463 151 327,01
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999	587	н/д

Источник информации: Задание на оценку, Приложение к договору № Н-21-110655 от 11.06.2021 и дополнительное соглашение к договору № 1 от 01.09.2021.

\*Полная площадь помещения.



## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями, в действующей редакции на дату оценки).

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами и правилами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.
2. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
4. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
5. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщики не предоставляют гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.
6. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих Объектов оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
8. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемых объектов, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемых объектов, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
9. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
11. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.
12. Объекты оценки рассматривались с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объектов оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объектов оценки.
15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объектов оценки.
16. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объектах оценки, и, таким образом, повлиять на их стоимость.
17. Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; вне рыночные (в т. ч. государственные) механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.
18. На Дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета об оценке, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в том числе в результате воздействия факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.
19. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета об оценке периодически пересматривать оценку стоимости.
20. Цель настоящих положений о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, опирающийся на конкретный отчет об оценке, понимает, что Отчет об оценке был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.
21. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
22. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
23. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
24. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только

для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

25. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
26. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости Объектов оценки.
27. Оценщик не является учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки; не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
28. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
29. Оценка производилась на основе предоставленных Заказчиком данных, а также визуального осмотра Объектов оценки, проведенного Оценщиком самостоятельно 07.09.2021.
30. Выписки из ЕГРН для объектов оценки, предоставленные Оценщику, датированы февралем 2021 года. Оценщик предполагает, что с февраля 2021 года до даты оценки существенных изменений, влияющих на рыночную стоимость Объектов оценки, не произошло, и данные выписки содержат актуальную на дату оценки информацию.
31. Объект недвижимости, относящийся к объекту оценки № 39 – нежилое здание общей площадью 17 278,30 кв. м. Оценщик предполагает, что здание будет выставлено на продажу одним лотом указанной площади, деление площадей не предполагается.
32. Срок действия договора аренды земельного участка под зданием истек 04.10.2020. Для оформления пролонгации арендных отношений необходимо произвести работы по уточнению границ земельного участка. Согласно п. 6 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и подтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)». В связи с этим определение рыночной стоимости права аренды земельного участка произведено в предположении о наличии права долгосрочной аренды на 25 лет, поскольку такой срок был ранее указан в договоре аренды и распространен на соответствующем рынке земли.

33. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
34. В связи с отсутствием доступа в часть помещений нежилого здания, определение рыночной стоимости здания произведено исходя из предположения о соответствии отделки неосмотренных помещений состоянию помещений, доступных для фотофиксации – хорошее, с улучшенной офисной отделкой.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p><b>АО «ЦНИИКА»</b> ИНН: 7708021346 КПП: 773301001 ОГРН: 1027700010183 ОКПО: 00230384 Расчетный счет: 40702810900000001280 Банк: АО "Банк ДОМ.РФ" БИК: 044525266 Корр. счет: 30101810345250000266 Юридический адрес: 125424, Москва г, Сходненский</p>
<p>Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</p>	<p><b>Фамилия, имя, отчество:</b> Исаева Анна Юрьевна ИНН: 774311614269 СНИЛС: 056-746-175-89</p> <p><b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b> Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017;</p> <p><b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., Московский государственный строительный университет. Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки», рег. Номер 0013/2005, 20 марта 2005 г. Свидетельство о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер 486, 26 февраля 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер У-278/11, 10 февраля 2011 г. Удостоверение о повышении квалификации, Московский государственный строительный университет, регистрационный номер У-2066/14, 15 сентября 2014 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» - № 024897-1 от 15.07.2021.</p> <p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b> Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выданы Страховое акционерное общество «ВСК» полис № 210D0B4000085, срок действия с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, франшиза – не установлена. <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b> 17 лет (с 2002 г.);</p> <p><b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b> (договор №2 от 17.02.2004г. бессрочный) – общество с ограниченной ответственностью. <b>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b> ООО «Профессиональная Группа Оценки». <b>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b> 1047796059827 <b>Дата присвоения ОГРН:</b> 04 февраля 2004 г. <b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <b>Почтовый адрес:</b> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <b>Адрес местоположения офиса:</b> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <b>Телефон, факс:</b> 8(499) 400-13-55 <b>Адрес электронной почты:</b> a.isaeva@pgo.ru</p>
<p>Степень участия оценщика в проведении оценки объектов оценки</p>	<p>Оценщик выполнил оценку самостоятельно</p>



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

<b>Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</b>	Не привлекались
<b>Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор</b>	САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0002 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2022 г.).
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки» подтверждает 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 «Профессиональная Группа Оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник информации: составлено Оценщиком.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор № Н-21-110655 от 11.06.2021 и дополнительное соглашение № 1 к договору от 01.09.2021
---------------------------------	--

### 5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	<p>Объекты недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4, машиноместа, доля в общей долевой собственности башни А, помещения. В предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.</p> <p>Перечень объектов представлен в Табл. 1.1</p>
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности на объекты капитального строительства и права аренды земельных участков
Правообладатель объектов оценки	<p><b>АО «ЦНИИКА»</b>  ИНН: 7708021346  КПП: 773301001  ОГРН: 1027700010183  ОКПО: 00230384  Расчетный счет: 40702810900000001280  Банк: АО "Банк ДОМ.РФ"  БИК: 044525266  Корр. счет: 30101810345250000266  Юридический адрес: 125424, Москва г, Сходненский</p>
Балансовая стоимость объектов оценки по состоянию на 30.06.2021 г.	2 541 236 472,65 руб.
Ограничения и обременения	Оценка проводится при допущении об отсутствии обременений

Источник информации: составлено Оценщиком.





Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

**5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Права на объект *	Площадь кв. м	Этаж	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, доходный подход (ДП)		Рыночная стоимость, сравнительный подход (СП)		Вес ДП	Вес СП	Итоговая рыночная стоимость	
						руб.	руб.	руб.		руб.				руб.	
						без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС			без НДС	с НДС
1	Машиноместо	77:07:000700 2:11801	-	21,3	-3	3 218 419,14	4 006 863,29	-	-	1 518 000	1 821 600	0,0	1,0	1 518 000	1 821 600
2	Машиноместо	77:07:000700 2:11855	-	15,5	-3	2 384 713,75	1 701 544,68	-	-	1 104 000	1 324 800	0,0	1,0	1 104 000	1 324 800
3	Машиноместо	77:07:000700 2:11857	-	15,8	-3	2 428 223,95	1 734 325,34	-	-	1 126 000	1 351 200	0,0	1,0	1 126 000	1 351 200
4	Машиноместо	77:07:000700 2:11860	-	15,5	-3	2 384 713,75	1 701 544,68	-	-	1 104 000	1 324 800	0,0	1,0	1 104 000	1 324 800
5	Машиноместо	77:07:000700 2:11866	-	14,6	-3	2 253 892,08	1 602 440,38	-	-	1 040 000	1 248 000	0,0	1,0	1 040 000	1 248 000
6	Машиноместо	77:07:000700 2:11867	-	19,7	-3	2 989 892,84	2 162 760,87	-	-	1 404 000	1 684 800	0,0	1,0	1 404 000	1 684 800
7	Машиноместо	77:07:000700 2:11869	-	15,4	-3	2 370 199,83	1 690 871,91	-	-	1 097 000	1 316 400	0,0	1,0	1 097 000	1 316 400
8	Машиноместо	77:07:000700 2:11871	-	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92	-	-	1 076 000	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
9	Машиноместо	77:07:000700 2:11872	-	16,1	-3	2 471 687,30	1 767 106,00	-	-	1 147 000	1 376 400	0,0	1,0	1 147 000	1 376 400
10	Машиноместо	77:07:000700 2:11873	-	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92	-	-	1 076 000	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
11	Машиноместо	77:07:000700 2:11882	-	14,9	-3	2 297 548,86	1 635 983,38	-	-	1 062 000	1 274 400	0,0	1,0	1 062 000	1 274 400
12	Машиноместо	77:07:000700 2:11885	-	16,1	-3	2 471 687,30	1 767 106,00	-	-	1 147 000	1 376 400	0,0	1,0	1 147 000	1 376 400
13	Машиноместо	77:07:000700 2:11892	-	22,4	-3	3 374 961,63	2 459 311,45	-	-	1 596 000	1 915 200	0,0	1,0	1 596 000	1 915 200
14	Машиноместо	77:07:000700 2:11900	-	16,7	-3	2 558 476,74	1 833 429,65	-	-	1 190 000	1 428 000	0,0	1,0	1 190 000	1 428 000
15	Машиноместо	77:07:000700 2:11902	-	15,9	-3	2 442 717,00	1 745 760,45	-	-	1 133 000	1 359 600	0,0	1,0	1 133 000	1 359 600
16	Машиноместо	77:07:000700 2:11903	-	15,2	-3	2 341 155,83	1 668 764,03	-	-	1 083 000	1 299 600	0,0	1,0	1 083 000	1 299 600
17	Машиноместо	77:07:000700 2:11904	-	14,8	-3	2 283 002,12	1 624 548,26	-	-	1 055 000	1 266 000	0,0	1,0	1 055 000	1 266 000
18	Машиноместо	77:07:000700 2:11905	-	14,8	-3	2 283 002,12	1 624 548,26	-	-	1 055 000	1 266 000	0,0	1,0	1 055 000	1 266 000
19	Машиноместо	77:07:000700 2:11907	-	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92	-	-	1 076 000	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
20	Машиноместо	77:07:000700 2:11910	-	16,9	-3	2 587 367,02	1 855 537,53	-	-	1 204 000	1 444 800	0,0	1,0	1 204 000	1 444 800
21	Машиноместо	77:07:000700 2:11912	-	15,4	-3	2 370 199,83	1 690 871,91	-	-	1 097 000	1 316 400	0,0	1,0	1 097 000	1 316 400
22	Машиноместо	77:07:000700 2:11963	-	20,6	-3	3 118 563,34	2 261 102,84	-	-	1 468 000	1 761 600	0,0	1,0	1 468 000	1 761 600



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Права на объект *	Площадь кв. м	Этаж	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, доходный подход (ДП)		Рыночная стоимость, сравнительный подход (СП)		Вес ДП	Вес СП	Итоговая рыночная стоимость	
						руб.	руб.	руб.		руб.				руб.	
						без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС			без НДС	с НДС
23	Машинместо	77:07:000700 2:12060	-	20,8	-3	3 147 113,01	2 283 210,72	-	-	1 482 000	1 778 400	0,0	1,0	1 482 000	1 778 400
24	Машинместо	77:07:000700 2:12061	-	14,6	-3	2 253 892,08	1 602 440,38	-	-	1 040 000	1 248 000	0,0	1,0	1 040 000	1 248 000
25	Машинместо	77:07:000700 2:12064	-	15,2	-3	2 341 155,83	762 180,44	-	-	1 083 000	1 299 600	0,0	1,0	1 083 000	1 299 600
26	Машинместо	77:07:000700 2:12065	-	16,1	-3	2 471 687,30	1 767 106,00	-	-	1 147 000	1 376 400	0,0	1,0	1 147 000	1 376 400
27	Машинместо	77:07:000700 2:12066	-	21,5	-3	3 246 914,95	2 360 207,14	-	-	1 532 000	1 838 400	0,0	1,0	1 532 000	1 838 400
28	Машинместо	77:07:000700 2:12067	-	22,1	-3	3 332 312,48	2 425 768,45	-	-	1 575 000	1 890 000	0,0	1,0	1 575 000	1 890 000
29	Машинместо	77:07:000700 2:12071	-	14,8	-3	2 283 002,12	1 624 548,26	-	-	1 055 000	1 266 000	0,0	1,0	1 055 000	1 266 000
30	Машинместо	77:07:000700 2:12076	-	15,4	-3	2 370 199,83	1 690 871,91	-	-	1 097 000	1 316 400	0,0	1,0	1 097 000	1 316 400
31	Машинместо	77:07:000700 2:12083	-	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92	-	-	1 076 000	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
32	Машинместо	77:07:000700 2:12088	-	26,4	-3	3 940 682,86	2 898 419,75	-	-	1 881 000	2 257 200	0,0	1,0	1 881 000	2 257 200
33	Машинместо	77:07:000700 2:12105	-	13,7	-3	2 122 611,01	1 504 098,42	-	-	976 000	1 171 200	0,0	1,0	976 000	1 171 200
34	Машинместо	77:07:000700 2:12122	-	12,9	-3	2 005 505,60	1 416 429,22	-	-	919 000	1 102 800	0,0	1,0	919 000	1 102 800
35	Машинместо	77:07:000700 2:12141	-	13,3	-3	2 064 108,26	1 459 882,65	-	-	948 000	1 137 600	0,0	1,0	948 000	1 137 600
36	Доля в размере 690/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316, расположенном на 4 эт., Башня "С", общей площадью 136,1 кв.м. - место общего пользования	77:07:000700 2:12316	690/1000	136,1	4	19 060 822,42	7 746 470,32	-	-	23 891 000	28 669 200	0,0	1,0	23 891 000	28 669 200
37	Доля в размере 630/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402, расположенном на 2 эт. Башня «С», общей площадью 122,1 кв.м. - место общего пользования	77:07:000700 2:12402	630/1000	122,1	2	15 709 721,21	н/д	-	-	19 824 000	23 788 800	0,0	1,0	19 824 000	23 788 800



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Права на объект *	Площадь	Этаж	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, доходный подход (ДП)		Рыночная стоимость, сравнительный подход (СП)		Вес ДП	Вес СП	Итоговая рыночная стоимость	
						руб.	руб.	руб.		руб.				руб.	
				кв. м		без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС			без НДС	с НДС
38	Помещение общей площадью 59 кв. м, расположенного на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478	77:07:0007002:12478	-	59,0	5	12 557 591,27	5 379 775,39	21 745 447	26 094 536	24 030 000	28 836 000	0,5	0,5	22 887 724	27 465 269
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	77:07:0007002:12411	1261697/1727830	17 278,30	здание	343 343 266,26	2 463 151 327,01	2 106 787 225	2 528 144 670	2 313 934 043	2 776 720 852	0,5	0,5	2 210 360 634	2 652 432 761
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка №	77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:80	аренда	587,0	-	53 911 981,88	н/д	-	-	46 724 000	56 068 500	0,0	1,0	46 724 000	56 068 800



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Права на объект *	Площадь	Этаж	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, доходный подход (ДП)		Рыночная стоимость, сравнительный подход (СП)		Вес ДП	Вес СП	Итоговая рыночная стоимость	
				кв. м		руб.	руб.	руб.		руб.				руб.	
						без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС			без НДС	с НДС
	М-07-503397 от 12.11.1999														
-	<b>Итого</b>	-	-	-	-	534 099 495	2 541 236 473	2 128 532 672	2 554 239 206	2 470 072 043	2 964 086 152			2 365 356 358	2 838 427 630

\*при отличии от права собственности

Источник информации: составлено Оценщиком.

#### 5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика рыночная стоимость Объектов оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Можайский вал, 8, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 15.07.2021, была установлена рыночная стоимость в размере:

**2 838 427 630 (Два миллиарда восемьсот тридцать восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч шестьсот тридцать) руб. с учетом НДС,**

**или**

**2 365 356 358 (Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят восемь) руб. без учета НДС.**

В том числе пообъектно:

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость
-	-	-	руб.	руб.
-	-	-	без НДС	с НДС
1	Машиноместо	77:07:0007002:11801	1 518 000	1 821 600
2	Машиноместо	77:07:0007002:11855	1 104 000	1 324 800
3	Машиноместо	77:07:0007002:11857	1 126 000	1 351 200
4	Машиноместо	77:07:0007002:11860	1 104 000	1 324 800
5	Машиноместо	77:07:0007002:11866	1 040 000	1 248 000
6	Машиноместо	77:07:0007002:11867	1 404 000	1 684 800
7	Машиноместо	77:07:0007002:11869	1 097 000	1 316 400
8	Машиноместо	77:07:0007002:11871	1 076 000	1 291 200
9	Машиноместо	77:07:0007002:11872	1 147 000	1 376 400
10	Машиноместо	77:07:0007002:11873	1 076 000	1 291 200
11	Машиноместо	77:07:0007002:11882	1 062 000	1 274 400
12	Машиноместо	77:07:0007002:11885	1 147 000	1 376 400
13	Машиноместо	77:07:0007002:11892	1 596 000	1 915 200
14	Машиноместо	77:07:0007002:11900	1 190 000	1 428 000
15	Машиноместо	77:07:0007002:11902	1 133 000	1 359 600
16	Машиноместо	77:07:0007002:11903	1 083 000	1 299 600
17	Машиноместо	77:07:0007002:11904	1 055 000	1 266 000
18	Машиноместо	77:07:0007002:11905	1 055 000	1 266 000
19	Машиноместо	77:07:0007002:11907	1 076 000	1 291 200
20	Машиноместо	77:07:0007002:11910	1 204 000	1 444 800
21	Машиноместо	77:07:0007002:11912	1 097 000	1 316 400
22	Машиноместо	77:07:0007002:11963	1 468 000	1 761 600
23	Машиноместо	77:07:0007002:12060	1 482 000	1 778 400
24	Машиноместо	77:07:0007002:12061	1 040 000	1 248 000
25	Машиноместо	77:07:0007002:12064	1 083 000	1 299 600
26	Машиноместо	77:07:0007002:12065	1 147 000	1 376 400
27	Машиноместо	77:07:0007002:12066	1 532 000	1 838 400
28	Машиноместо	77:07:0007002:12067	1 575 000	1 890 000
29	Машиноместо	77:07:0007002:12071	1 055 000	1 266 000
30	Машиноместо	77:07:0007002:12076	1 097 000	1 316 400
31	Машиноместо	77:07:0007002:12083	1 076 000	1 291 200
32	Машиноместо	77:07:0007002:12088	1 881 000	2 257 200
33	Машиноместо	77:07:0007002:12105	976 000	1 171 200
34	Машиноместо	77:07:0007002:12122	919 000	1 102 800
35	Машиноместо	77:07:0007002:12141	948 000	1 137 600
36	Доля в размере 690/1000 в помещении - место общего пользования	77:07:0007002:12316	23 891 000	28 669 200
37	Доля в размере 630/1000 в помещении - место общего пользования	77:07:0007002:12402	19 824 000	23 788 800
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С»	77:07:0007002:12478	22 887 724	27 465 269
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	77:07:0007002:12411	2 210 360 634	2 652 432 761
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80	77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:80	46 724 000	56 068 800

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость
-	-	-	руб.	руб.
-	-	-	без НДС	с НДС
	(площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999			
-	<b>Итого*</b>	-	<b>2 365 356 358</b>	<b>2 838 427 630</b>

*\*Согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.*

*Источник информации: составлено Оценщиком.*

#### **5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ, ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ИСПОЛНИТЕЛЯ**

Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.

Использование результата в других целях недопустимо. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату проведения оценки.

Оценка рыночной стоимости Объектов оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав, за исключением обременения в виде долгосрочного договора аренды на здание.

Номер отчета – Н-21-110655.

Дата составления отчета – 24 ноября 2021 года.

Срок действия Отчета – до 24 мая 2022 (включительно).<sup>2</sup>

Подписавший данный отчет Оценщик, Генеральный директор юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (юридическое лицо – далее Исполнитель) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.  
2. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.

3. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.

4. Вознаграждение Оценщика и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.

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

6. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

7. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя. Размер оплаты Оценщика Исполнителю за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

8. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объектов оценки, не производилось.

9. Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщику и Исполнителю выполнять работу по оценке Объектов оценки.

10. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

12. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.

<sup>2</sup>Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

13. Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объектов оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

14. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.

15. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за возможное изменение стоимости Объектов оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.

16. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объектов оценки. Оценщик также обязуются не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

17. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.

18. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.

19. Ни Заказчик, ни Исполнитель и Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.

Оценщик



Исаева А. Ю.

Руководитель департамента оценки



Савенков А. Л.

Генеральный Директор



Исаева А. Ю.



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются:

Таблица 6.1. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Машиноместо 77:07:0007002:11801	21,3	4 006 863,29
2	Машиноместо 77:07:0007002:11855	15,5	1 701 544,68
3	Машиноместо 77:07:0007002:11857	15,8	1 734 325,34
4	Машиноместо 77:07:0007002:11860	15,5	1 701 544,68
5	Машиноместо 77:07:0007002:11866	14,6	1 602 440,38
6	Машиноместо 77:07:0007002:11867	19,7	2 162 760,87
7	Машиноместо 77:07:0007002:11869	15,4	1 690 871,91
8	Машиноместо 77:07:0007002:11871	15,1	1 657 328,92
9	Машиноместо 77:07:0007002:11872	16,1	1 767 106,00
10	Машиноместо 77:07:0007002:11873	15,1	1 657 328,92
11	Машиноместо 77:07:0007002:11882	14,9	1 635 983,38
12	Машиноместо 77:07:0007002:11885	16,1	1 767 106,00
13	Машиноместо 77:07:0007002:11892	22,4	2 459 311,45
14	Машиноместо 77:07:0007002:11900	16,7	1 833 429,65
15	Машиноместо 77:07:0007002:11902	15,9	1 745 760,45
16	Машиноместо 77:07:0007002:11903	15,2	1 668 764,03
17	Машиноместо 77:07:0007002:11904	14,8	1 624 548,26
18	Машиноместо 77:07:0007002:11905	14,8	1 624 548,26
19	Машиноместо 77:07:0007002:11907	15,1	1 657 328,92
20	Машиноместо 77:07:0007002:11910	16,9	1 855 537,53
21	Машиноместо 77:07:0007002:11912	15,4	1 690 871,91
22	Машиноместо 77:07:0007002:11963	20,6	2 261 102,84
23	Машиноместо 77:07:0007002:12060	20,8	2 283 210,72
24	Машиноместо 77:07:0007002:12061	14,6	1 602 440,38
25	Машиноместо 77:07:0007002:12064	15,2	762 180,44
26	Машиноместо 77:07:0007002:12065	16,1	1 767 106,00
27	Машиноместо 77:07:0007002:12066	21,5	2 360 207,14
28	Машиноместо 77:07:0007002:12067	22,1	2 425 768,45
29	Машиноместо 77:07:0007002:12071	14,8	1 624 548,26
30	Машиноместо 77:07:0007002:12076	15,4	1 690 871,91
31	Машиноместо 77:07:0007002:12083	15,1	1 657 328,92
32	Машиноместо 77:07:0007002:12088	26,4	2 898 419,75
33	Машиноместо 77:07:0007002:12105	13,7	1 504 098,42
34	Машиноместо 77:07:0007002:12122	12,9	1 416 429,22
35	Машиноместо 77:07:0007002:12141	13,3	1 459 882,65
36	Доля в размере 690/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316, расположенном на 4 эт., Башня "С", общей площадью 136,1 кв. м. - место общего пользования	93,9	7 746 470,32
37	доля в размере 630/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402, расположенном на 2 эт. Башня «С», общей площадью 122,1 кв. м - место общего пользования	76,92	
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478	59	5 379 775,39
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	1261697/1727830	2 463 151 327,01
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией.	587	-



# Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Наименование	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
	Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999		

\* Согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.

Источник информации: Задание на оценку, Приложение к договору № Н-21-110655 от 11.06.2021.

Согласно выпискам из ЕГРН правообладателем объектов является АО «ЦНИИКА» (ИНН: 7708021346, КПП: 773301001, юридический адрес: 125424, Москва г, Сходненский туп, дом № 4, офис 224).

Оцениваемые объекты входят в состав комплекса БЦ «Атлантик», занимающего территорию общей площадью 0,8749 га; общая площадь наземной части зданий, входящих в состав комплекса, составляет 48 487 кв. м, общая площадь подземной части (паркинга на 1 036 машиномест) составляет 20 205 кв. м.<sup>3</sup>

Следует отметить, что согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.

*Справочно:*

*В соответствии с имеющейся информацией, АО «ЦНИИКА» находится в банкротстве (Решением Арбитражного суда г. Москвы от 05.12.2018 признан недействительным план внешнего управления АО «ЦНИИКА» (ОГРН 1027700010183 ИНН 7708021346), процедура внешнего управления и полномочия внешнего управляющего прекращены. АО «ЦНИИКА» (ОГРН 1027700010183 ИНН 7708021346) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство).*

Оцениваемый объект с кадастровым номером 77:07:0007002:12411 (БЦ, башня А), относящийся к Объекту оценки (п.39 Задания на оценку), на дату оценки не завершен строительством.

Согласно Пояснительной записке<sup>4</sup>, требуются затраты на достройку здания, выполнение предписания ГАСН г. Москвы № 3221/21 от 15.06.2021, возникшие вследствие невыполнения Генподрядчиком своих обязательств (были нарушены технология строительства и сроки), проведение ревизии, обследования и монтажа систем отопления, несущих и ограждающих конструкций, вентиляционного и лифтового оборудования.

Стоимость затрат в ценах 2018 г. составляет, округленно, 826 млн. руб. - 851 млн. руб. с учетом НДС<sup>5</sup>.

В состав Объекта оценки № 40 (п.40 Задания на оценку), входят земельные участки общей площадью 587 кв. м, а именно:

- кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м);
- кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м);
- кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м),

расположенные по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией.

Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка

<sup>3</sup> Источник информации: Положительное заключение гос. Экспертизы, рег. № 77-ГК 3.1.34 014046 от 22.06.2009. Копия документа представлена в Приложении к Отчету.

<sup>4</sup> Копия документа представлена в Приложении к Отчету.

<sup>5</sup> Источник информации: Коммерческие предложения от строительных компаний ООО "СПК-А" и ООО "МС-строй" о готовности провести работы по достройке здания и сдаче в эксплуатацию по состоянию на 2018 г. Копии документов представлены в Приложении к Отчету.

№ М-07-503397 от 12.11.1999.

*Справочно: По указанному договору имеется задолженность, как включенная за РТК, так и текущая (просуженная и в отношении, которой получена претензия):*

1. Включенная за РТК – 4,2 млн. руб. – ОС от 16.07.2019.

2. Текущая:

- просуженная (решение АС г. Москвы от 19.05.2020 по делу № А40-342425/19) в размере 1,34 млн. руб. долга по арендной плате за период с 07.04.2017 по 30.09.2018 и пени за период с 3 кв. 2017 по 30.09.2018 в размере 0,61 млн. руб.

- получена претензия: арендная плата за период с 01.10.2018 по 31.03.2021 в размере 2,04 млн. руб., пени за период с 21.12.2018 по 31.03.2021 в размере 1,84 млн. руб.

Итого, текущая задолженность по 1-й кв. 2021: 5,83 млн. руб., в том числе 3,38 млн. руб. долга по арендной плате, 2,45 млн. руб. пени.

Размер арендной платы – 200 тыс. руб. в квартал.

**В соответствии с заданием на оценку, ограничения (обременения) прав собственности на Объекты оценки в виде ипотеки не учитываются при оценке.**

По информации от Заказчика Объекты оценки не являются предметом судебного спора, не состоят под арестом, а также отсутствуют какие-либо претензии третьих лиц на владение, пользование и/или распоряжение ими.

Ссылки на доступные для оценщиков документы, содержащие характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в таблице ниже.

## 6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты относятся к Бизнес-центру «Атлантик», расположенному в ЗАО г. Москвы по адресу: ул. Можайский Вал, дом 8. Это комплекс высотных современных зданий, выполненных в единой концепции, имеющими панорамное остекление, обеспечивающих панорамный вид с верхних этажей на Москва-Сити, Лужники и МГУ.

БЦ Атлантик относится к классу А и отвечает всем современным требованиям для данного класса. Комплекс расположен на углу, образованным улицами – Платовская улица и улица Можайский Вал.

В комплексе предусмотрена наземная гостевая охраняемая парковка; имеется большой подземный многоуровневый паркинг. Общая площадь зданий комплекса составляет 78 500 кв. м.

Средняя площадь офисов составляет от 200 до 800 кв. м.

Данные о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки и его оцениваемых частей представлены ниже.

**Таблица 6.2. Характеристика нежилого здания кадастровый номер 77:07:0007002:12411**

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03 февраля 2021 г. № КУВИ-002/2021-7825807; 2. Экспликация на 19 стр. от 05.09.2017; 3. Результаты осмотра объекта оценки. 4. Данные кадастровой карты pkc.rosreestr.ru.
Район	ЗАО, Дорогомилово	
Расстояние от метро	7 мин. пешком от станции метро «Киевская», 9 мин. пешком от станции метро «Студенческая»	
Тип здания	Нежилое	
Функциональное назначение	Бизнес-центр класса А	
Количество этажей	14 этажей	
Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Тех. этаж	
Кадастровый номер	77:07:0007002:12411	
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	17 278,3	
Арендопригодная площадь, кв. м	13 392, в т. ч. - 12 357,9 - учрежденческие/офисы;	

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
	- 698,0 - общественного питания; - 336,1 - прочие	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Не введено в эксплуатацию. Требуется достройка здания.	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество, система приточно-вытяжной вентиляции, система охлаждения воздуха	
Состояние здания, внутренней отделки	Объект незавершенного строительства. Требуется достройка здания. Степень строительной готовности на дату оценки составляет ~95 %	
Тип отделки	Частично - выполнен высококачественный ремонт, соответствующий функциональному использованию здания (бизнес-центра класса А)	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на организованной и охраняемой наземной парковке, подземный паркинг	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не эксплуатируется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены	

Источник информации: составлено Оценщиком.

Состав площадей по назначению в здании (башня А) согласно экспликации от 05.09.2017 представлена в таблице ниже.

**Таблица 6.3. Состав площадей по назначению в здании (башня А), кадастровый номер 77:07:0007002:12411**

Типы помещений	Площадь общая, кв. м		
	всего	в т. ч. основная	в т. ч. вспомогательная
<b>Итого :</b>	<b>16 959,8</b>		
<b>Нежилые помещения всего</b>	<b>16 959,8</b>	<b>13 392,0</b>	<b>3 567,8</b>
в т. ч. Учрежденческие	14 250,3	12 357,9	1 892,4
в т. ч. Общественного питания	772,8		
в т. ч. Прочие	1 936,7	336,1	1 600,6
<b>Кроме того, по помещениям, не входящим в общую площадь здания</b>	<b>1 085,6</b>		
<b>в т. ч. прочим</b>	<b>1 085,6</b>		

Примечание: здание по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8 и здание по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 являются одним и тем же объектом недвижимости  
Источник информации: Экспликация на 19 стр. от 05.09.2017

Следует отметить, что общая площадь здания БЦ (Башня А), указанная в Задании на оценку и на сайте Росреестра (17 278,30 кв. м) отличается от указанной в Экспликации 2017 г. (16 959,8 кв. м) на 318.5 кв. м.

При расчете доходов от сдачи в аренду оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода основная арендопригодная площадь, составляющая согласно Экспликации 2017 г. 13 392 кв. м, скорректирована, исходя из общей площади 17 278,30

кв. м (т. е. полезная площадь офисных и торговых (общепит) помещений по экспликации скорректирована на коэффициент, составляющий 17 278,3 / 16 959,8=1,019).

**Таблица 6.4. Арендопригодные площади в здании (башня А), кадастровый номер 77:07:0007002:12411, принятые в расчетах**

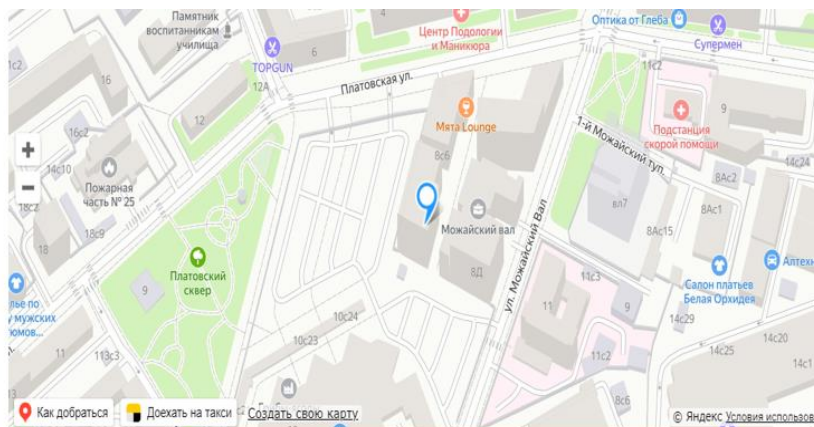
Величина	общая площадь	офисная площадь	общепит
Общая площадь по ТЗ	17 278,3	-	-
Общая площадь по экспликации	16 959,8	-	-
Полезная площадь по экспликации	13 392,0	12 357,9	1 034,1
Полезная площадь в расчете	13 643,5	12 590,0	1 053,5

Источник информации: составлено Оценщиком.

Согласно Пояснительной записке, представленной Заказчиком, требуются затраты на достройку здания БЦ (башня А), выполнение предписания ГАСН г. Москвы № 3221/21 от 15.06.2021, возникшие вследствие невыполнения Генподрядчиком своих обязательств (были нарушены технология строительства и сроки), ревизия, обследования и монтажа систем отопления, несущих и ограждающих конструкций, вентиляционного и лифтового оборудования.

В 2018 г. были получены коммерческие предложения от строительных компаний ООО "СПК-А" и ООО "МС-строй"<sup>6</sup> о готовности провести работы по достройке здания и сдаче в эксплуатацию, стоимость затрат в ценах 2018 г. согласно указанным коммерческим предложениям составляет, округленно, 826 млн. руб. - 851 млн. руб. с учетом НДС.

Тип: сооружение  
Статус: **учтенный**  
Кадастровый номер: 77:07:0007002:12411  
Регион: Москва  
Кадастровый район: Западный кадастровый район  
Почтовый индекс: 121151  
Адрес полный: ул Можайский Вал, д. 8, г Москва, г Москва  
Адрес по документам: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8  
  
Площадь: 17 278,30 м2 (квадратный метр)  
Форма собственности: частная  
Дата постановки на учёт: 05.10.2016  
Дата обновления информации: 10.02.2021  
  
Кадастровая стоимость: 343 343 266 руб.  
Дата определения стоимости: 01.01.2018  
Дата внесения стоимости в базу: 09.01.2019



**Рисунок 6.3. Сведения о здании, кадастровый номер 77:07:0007002:12411 (www.pkk.rosreestr.ru)**

**Таблица 6.5. Характеристика машиномест**

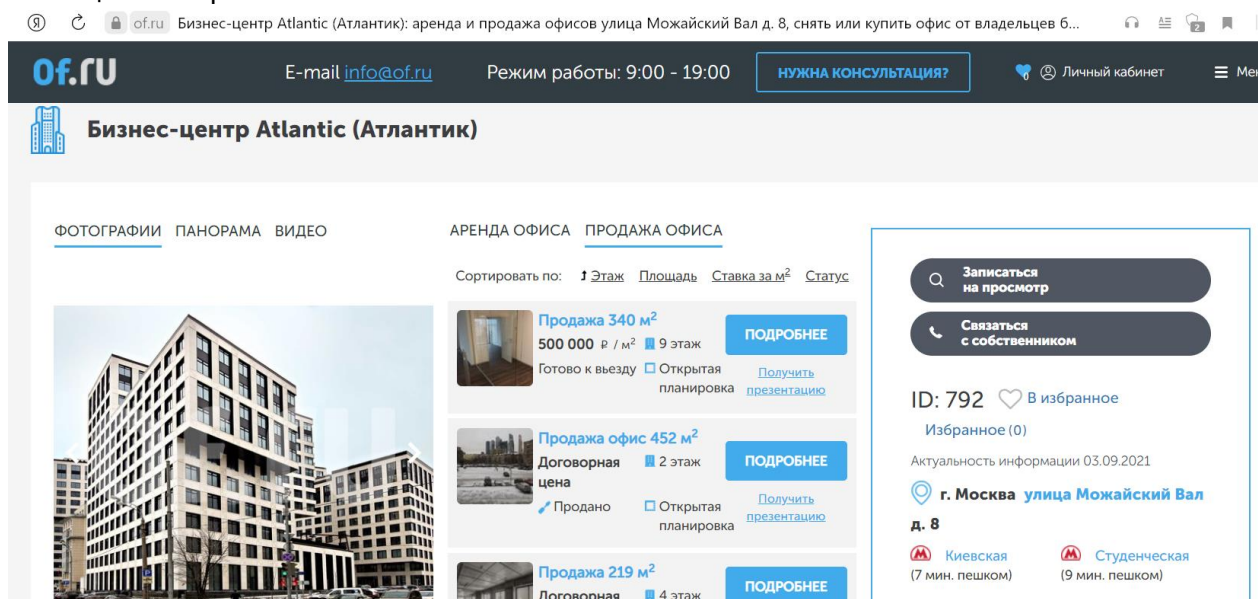
№	Кадастровый номер	Площадь	Этаж	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
-	-	кв. м	-	руб.	руб.
-	-	-	-	без НДС	без НДС
1	77:07:0007002:11801	21,3	-3	3 218 419,14	4 006 863,29
2	77:07:0007002:11855	15,5	-3	2 384 713,75	1 701 544,68
3	77:07:0007002:11857	15,8	-3	2 428 223,95	1 734 325,34
4	77:07:0007002:11860	15,5	-3	2 384 713,75	1 701 544,68
5	77:07:0007002:11866	14,6	-3	2 253 892,08	1 602 440,38
6	77:07:0007002:11867	19,7	-3	2 989 892,84	2 162 760,87
7	77:07:0007002:11869	15,4	-3	2 370 199,83	1 690 871,91
8	77:07:0007002:11871	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92
9	77:07:0007002:11872	16,1	-3	2 471 687,30	1 767 106,00
10	77:07:0007002:11873	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92
11	77:07:0007002:11882	14,9	-3	2 297 548,86	1 635 983,38
12	77:07:0007002:11885	16,1	-3	2 471 687,30	1 767 106,00

<sup>6</sup> Копии коммерческих предложений строительных компаний ООО "СПК-А" и ООО "МС-строй" представлены в Приложении к Отчету.

№	Кадастровый номер	Площадь	Этаж	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
				руб.	руб.
-	-	кв. м	-	без НДС	без НДС
13	77:07:0007002:11892	22,4	-3	3 374 961,63	2 459 311,45
14	77:07:0007002:11900	16,7	-3	2 558 476,74	1 833 429,65
15	77:07:0007002:11902	15,9	-3	2 442 717,00	1 745 760,45
16	77:07:0007002:11903	15,2	-3	2 341 155,83	1 668 764,03
17	77:07:0007002:11904	14,8	-3	2 283 002,12	1 624 548,26
18	77:07:0007002:11905	14,8	-3	2 283 002,12	1 624 548,26
19	77:07:0007002:11907	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92
20	77:07:0007002:11910	16,9	-3	2 587 367,02	1 855 537,53
21	77:07:0007002:11912	15,4	-3	2 370 199,83	1 690 871,91
22	77:07:0007002:11963	20,6	-3	3 118 563,34	2 261 102,84
23	77:07:0007002:12060	20,8	-3	3 147 113,01	2 283 210,72
24	77:07:0007002:12061	14,6	-3	2 253 892,08	1 602 440,38
25	77:07:0007002:12064	15,2	-3	2 341 155,83	762 180,44
26	77:07:0007002:12065	16,1	-3	2 471 687,30	1 767 106,00
27	77:07:0007002:12066	21,5	-3	3 246 914,95	2 360 207,14
28	77:07:0007002:12067	22,1	-3	3 332 312,48	2 425 768,45
29	77:07:0007002:12071	14,8	-3	2 283 002,12	1 624 548,26
30	77:07:0007002:12076	15,4	-3	2 370 199,83	1 690 871,91
31	77:07:0007002:12083	15,1	-3	2 326 625,67	1 657 328,92
32	77:07:0007002:12088	26,4	-3	3 940 682,86	2 898 419,75
33	77:07:0007002:12105	13,7	-3	2 122 611,01	1 504 098,42
34	77:07:0007002:12122	12,9	-3	2 005 505,60	1 416 429,22
35	77:07:0007002:12141	13,3	-3	2 064 108,26	1 459 882,65

Источник информации: составлено Оценщиком.

На дату оценки на сайте <https://of.ru/bc/atlantic> предлагаются в аренду и на продажу помещения БЦ «Атлантик».



of.ru Бизнес-центр Atlantic (Атлантик): аренда и продажа офисов улица Можайский Вал д. 8, снять или купить офис от владельцев б...

E-mail [info@of.ru](mailto:info@of.ru) Режим работы: 9:00 - 19:00 **НУЖНА КОНСУЛЬТАЦИЯ?** Личный кабинет Меню

**Бизнес-центр Atlantic (Атлантик)**

ФОТОГРАФИИ ПАНОРАМА ВИДЕО АРЕНДА ОФИСА ПРОДАЖА ОФИСА

Сортировать по: 1 Этаж Площадь Ставка за м<sup>2</sup> Статус

**Продажа 340 м<sup>2</sup>**  
500 000 р / м<sup>2</sup> 9 этаж  
Готово к въезду  Открытая планировка [Получить презентацию](#)

**Продажа офис 452 м<sup>2</sup>**  
Договорная цена 2 этаж  
 Продано  Открытая планировка [Получить презентацию](#)

**Продажа 219 м<sup>2</sup>**  
Договорная 4 этаж [ПОДРОБНЕЕ](#)

Записаться на просмотр  
Связаться с собственником

ID: 792  В избранное  
Избранное (0)  
Актуальность информации 03.09.2021  
г. Москва **улица Можайский Вал**  
д. 8  
Киевская (7 мин. пешком) Студенческая (9 мин. пешком)

**Рисунок 6.6. Предложения продажи и аренды на сайте БЦ «Атлантик» (<https://of.ru/bc/atlantic>)**

Оценщиком был проведен анализ представленных на сайте арендных ставок и цен продажи на соответствие рыночным ставкам аренды и продажи в аналогичных оцениваемом зданиях бизнес-центров на территории ЗАО г. Москвы. Результаты анализа приведены в Разделах 8.5 и 8.6 настоящего Отчета. По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что существующие арендные ставки и продажи соответствуют рыночным значениям.

**Таблица 6.6. Характеристики земельного участка 77:07:0007002:81**

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4	1. Результаты осмотра объекта оценки 2. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru
Район	ЗАО, Дорогомилово	
Расстояние от метро	7 мин. пешком от станции метро «Киевская», 9 мин. пешком от станции метро «Студенческая»	
Категория	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	
Вид разрешенного использования по документу	Для объектов общественно-делового значения	
По договору аренды (ВРИ)	Для эксплуатации административного здания	
Кадастровый номер	77:07:0007002:81	
Общая площадь, кв. м	8 749 (согласно заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности)	
Номер и дата договора аренды	н/д	
Срок договора аренды	н/д	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на организованной и охраняемой наземной парковке, подземный паркинг	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению - эксплуатация административного здания	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены	

Источник информации: составлено Оценщиком.

**Таблица 6.7. Характеристики земельных участков 77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:90**

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4	1. Договор аренды № М-07-503937 от 12.11.1999 2. Результаты осмотра объекта оценки 3. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru
Район	ЗАО, Дорогомилово	
Расстояние от метро	7 мин. пешком от станции метро «Киевская», 9 мин. пешком от станции метро «Студенческая»	
Категория	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Вид разрешенного использования по документу	Эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией (3 участка)	
По договору аренды (ВРИ)	Эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией	
Кадастровый номер	77:07:0007002:78 (площадь 274 кв. м), 77:07:0007002:79 (площадь 196 кв. м); 77:07:0007002:80 (площадь 117 кв. м)	
Общая площадь, кв. м	587	
Номер и дата договора аренды	12.11.1999 № М-07-503937	
Срок договора аренды	Договор был заключен сроком действия до 2004 г. В настоящий момент действует на неопределенный срок.	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.	
Внешнее благоустройство, парковка	Асфальтобетонное покрытие проезжей части дороги, асфальтовое покрытие тротуаров, озеленение прилегающей территории и др. элементы благоустройства	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По указанному договору имеется задолженность, как включенная за РТК, так и текущая (просуженная и в отношении, которой получена претензия): 1. Включенная за РТК – 4,2 млн. руб. – ОС от 16.07.2019 2. Текущая: - просуженная (решение АС г. Москвы от 19.05.2020 по делу № А40-342425/19) в размере 1,34 млн. руб. долг по арендной плате за период с 07.04.2017 по 30.09.2018 и пени за период с 3 кв. 2017 по 30.09.2018 в размере 0,61 млн. руб. - получена претензия: арендная плата за период с 01.10.2018 по 31.03.2021 в размере 2,04 млн. руб., пени за период с 21.12.2018 по 31.03.2021 в размере 1,84 млн. руб. ИТОГО текущая задолженность по 1-й кв. 2021: 5,83 млн. руб., в том числе 3,38 млн. руб. долг по арендной плате, 2,45 млн. руб. пени. Размер арендной платы – 200 тыс. руб. в квартал.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Эксплуатация офисно-административного комплекса	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены	

*Источник информации: составлено Оценщиком.*

Сведения о земельных участках, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

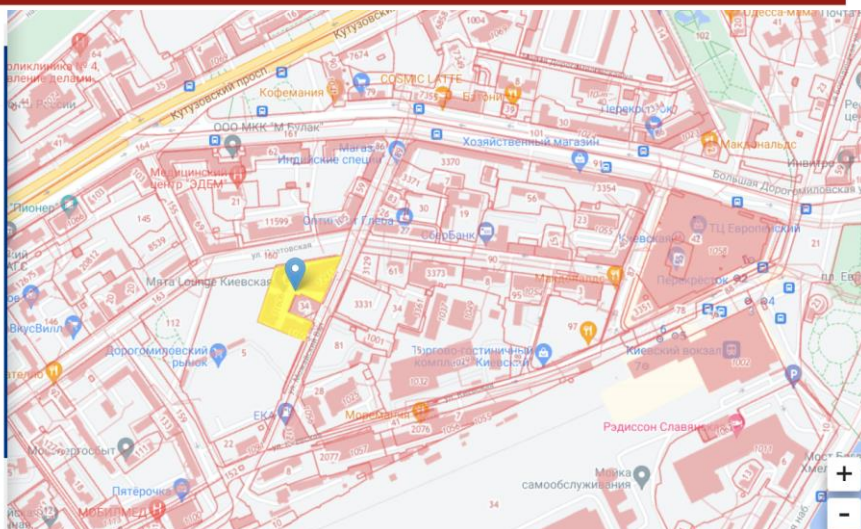


Кадастровый номер 77:07:0007002:81, адрес г Москва, ул Можайский Вал, вл 8, стр 1-4

План ЗУ План КК

Информация Документы

Кад. номер	77:07:0007002:81
Кад. квартал	77:07:0007002 <a href="#">Заказать выписку ККТ</a>
Тип	Земельный участок
Статус	Ранее учтенный
Межевание	<b>Проведено</b>
Адрес	г Москва, ул Можайский Вал, вл 8, стр 1-4
Кад. стоимость	784,579,436.03 руб. <a href="#">заказать справку</a>
Площадь	8749 м2
Владельцы	34 от 26.03.2018 <a href="#">узнать ФИО</a>
Угв. стоимости	09.12.2016
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения
Арест, залог и т.д.	есть проблемы <a href="#">проверить</a>



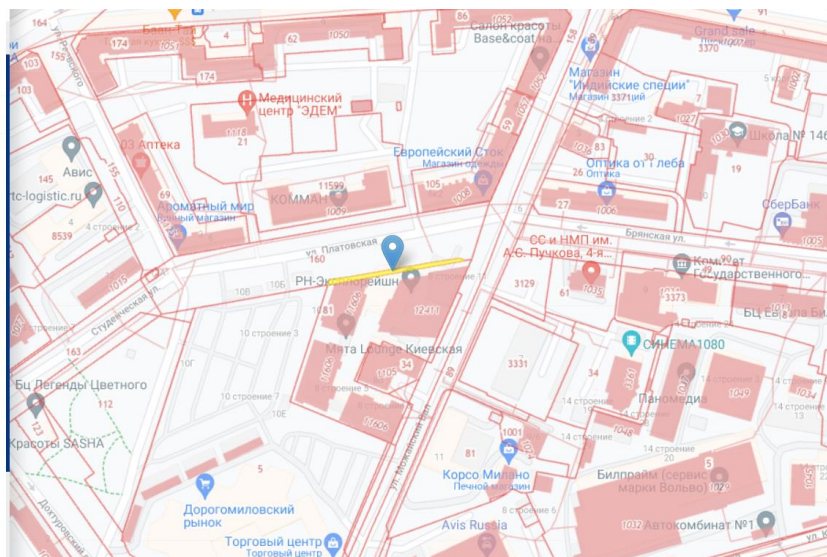
**Рисунок 6.6. Сведения о земельном участке, кадастровый номер 77:07:0007002:81 (www.pkk.rosreestr.ru)**

Кадастровый номер 77:07:0007002:78, адрес г Москва, ул Можайский Вал, вл 8, стр 1-4

План ЗУ План КК

Информация Документы

Кад. номер	77:07:0007002:78
Кад. квартал	77:07:0007002 <a href="#">Заказать выписку ККТ</a>
Тип	Земельный участок
Статус	Ранее учтенный
Межевание	<b>Проведено</b>
Адрес	г Москва, ул Можайский Вал, вл 8, стр 1-4
Кад. стоимость	53,911,981.88 руб. <a href="#">заказать справку</a>
Площадь	587 м2
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенны
Арест, залог и т.д.	есть проблемы <a href="#">проверить</a>
По документам	ЭКСПЛУАТАЦИИ ОФИСНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО КОМПЛЕКСА И ИНЖЕНЕРНОГО ЦЕНТРА С



**Рисунок 6.7. Сведения о земельном участке общей площадью 587 кв. м (на карте указан под кадастровым номером 77:07:0007002:78)**

Осмотр и фотофиксация оцениваемых объектов были проведены Оценщиком самостоятельно 7 сентября 2021 года. Фотографии Объектов оценки и прилегающей территории приведены в таблице ниже.

Таблица 6.8. Фотографии Объектов оценки

Машиноместа (пп.1-35 Задания на оценку)  
Въезд № 1, башня В

Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

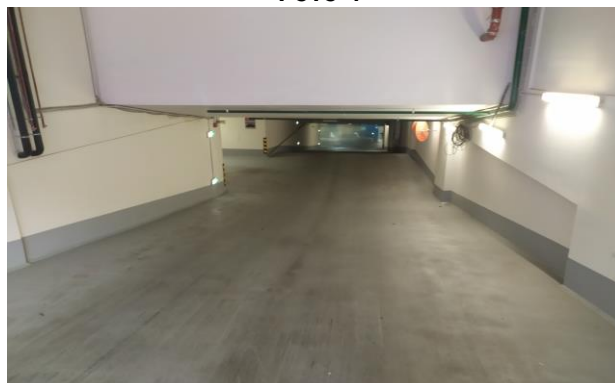


Фото 5



Фото 6



Фото 7

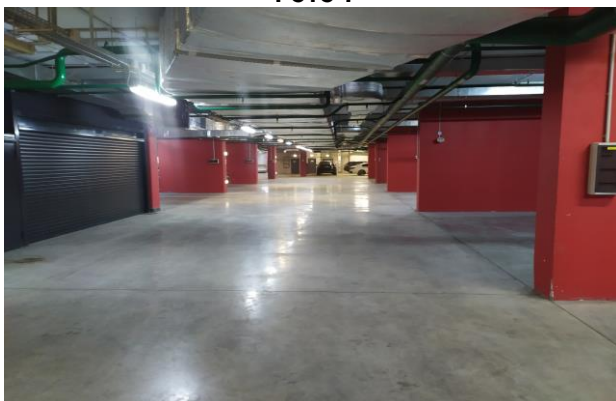


Фото 8



Фото 9

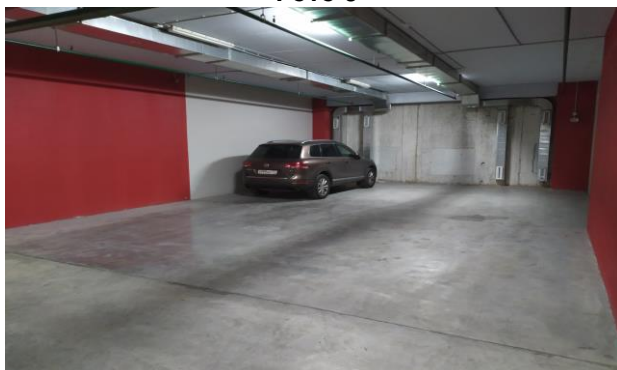
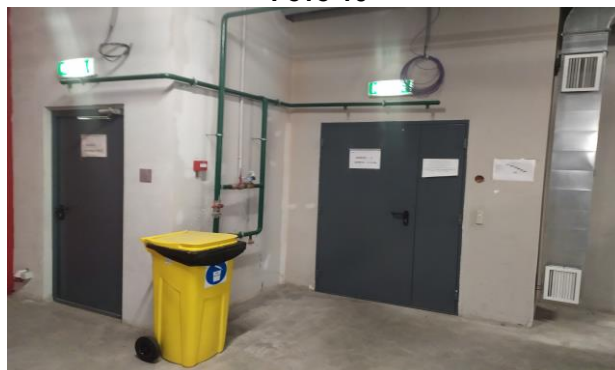


Фото 10



Общий вид здания, башня С (расположение объектов пп.36-38 Задания на оценку)

Фото 11

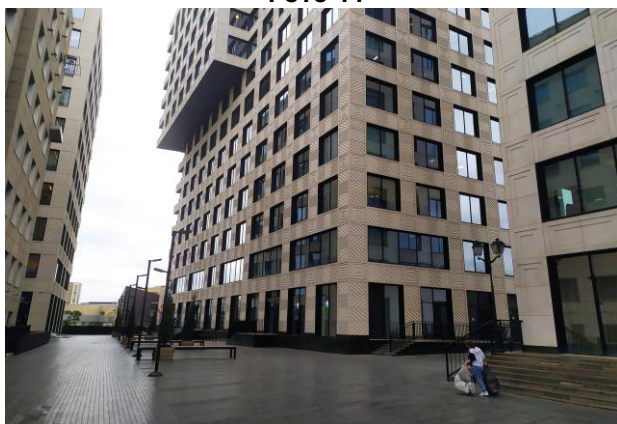


Фото 12



Фото 13



Фото 14



Помещение с кадастровым номером 77:07:0007002:12316, расположенном на 4 эт., Башня "С", общей площадью 136,1 кв. м. - место общего пользования (оценивается Доля в размере 690/1000, п.36 Задания на оценку)

Фото 15



Фото 16

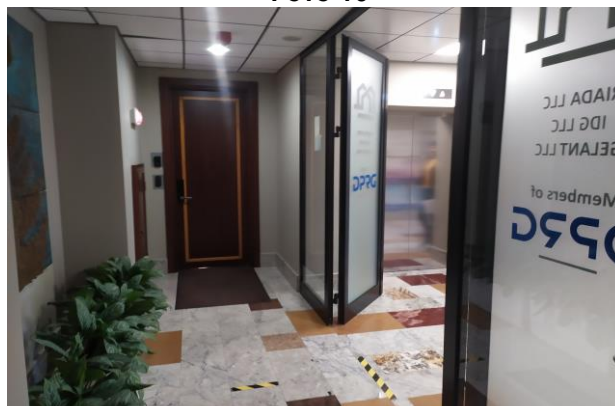


Фото 17

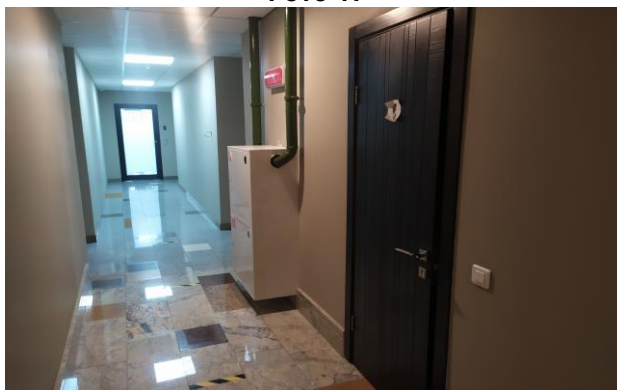


Фото 18

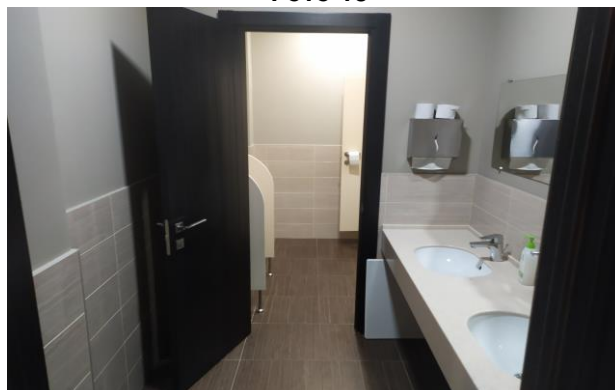


Фото 19



Фото 20



Помещение с кадастровым номером 77:07:0007002:12402, расположенном на 2 эт. Башня «С», общей площадью 122,1 кв. м - место общего пользования (доля в размере 630/1000 в, п.37 Задания на оценку)

Фото 21



Фото 22

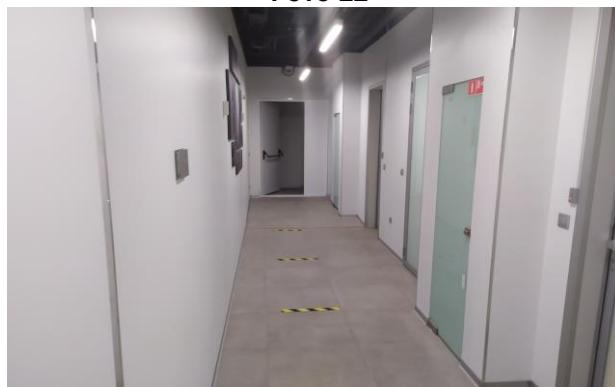


Фото 23



Фото 24



Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером  
77:07:0007002:12478

Фото 25



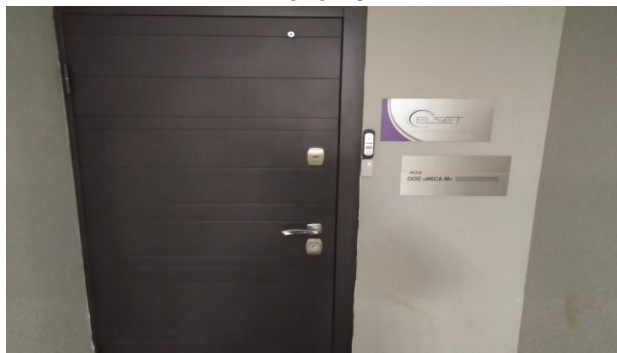
Фото 26



Фото 27



Фото 28



Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4 (оценивается Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности, п.39 Задания на оценку)

Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33

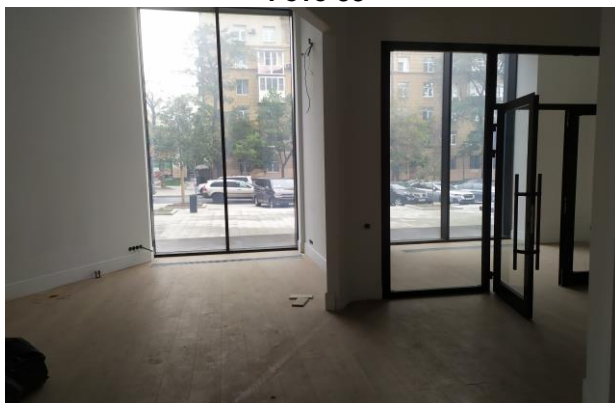


Фото 34

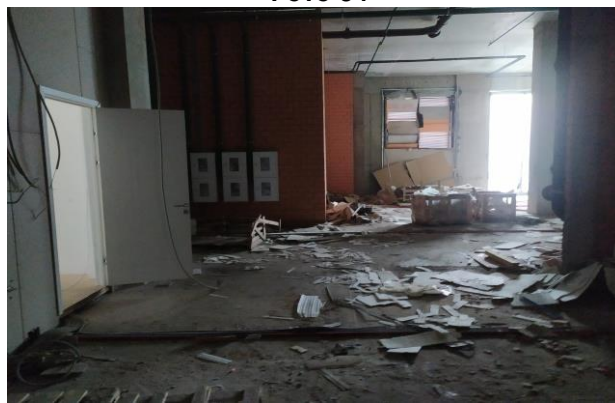


Фото 35

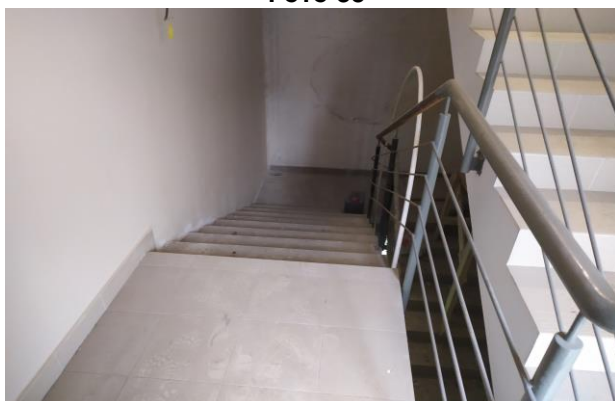


Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



Фото 41



Фото 42



Фото 43



Фото 44



Фото 45



Фото 46



Фото 47

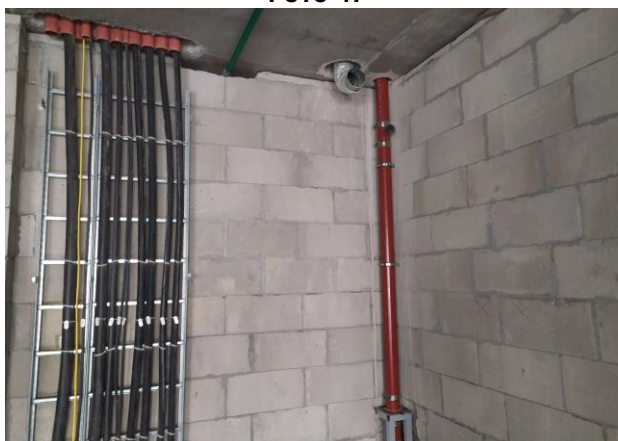


Фото 48



Фото 49



Фото 50



Земельный участок с кадастровым номером 77:07:0007002:78, общей площадью 587 кв. м (договор заключен на неопределенный срок), (оценивается право аренды п.39 Задания на оценку)

Фото 51

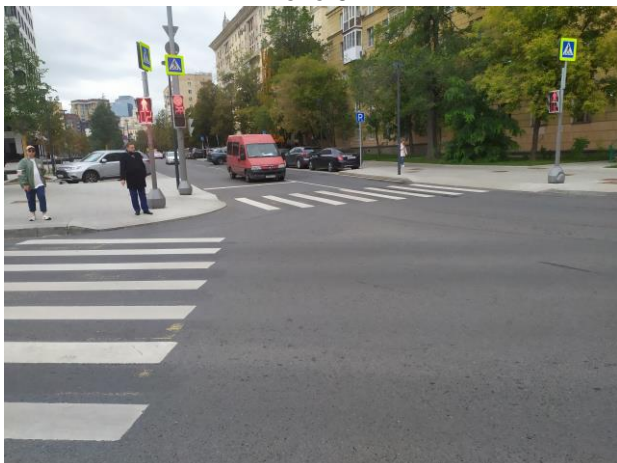


Фото 52



Фото 53

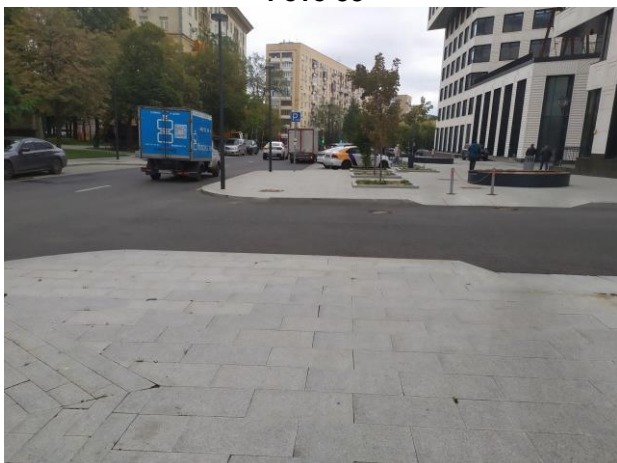


Фото 54



### 6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8.

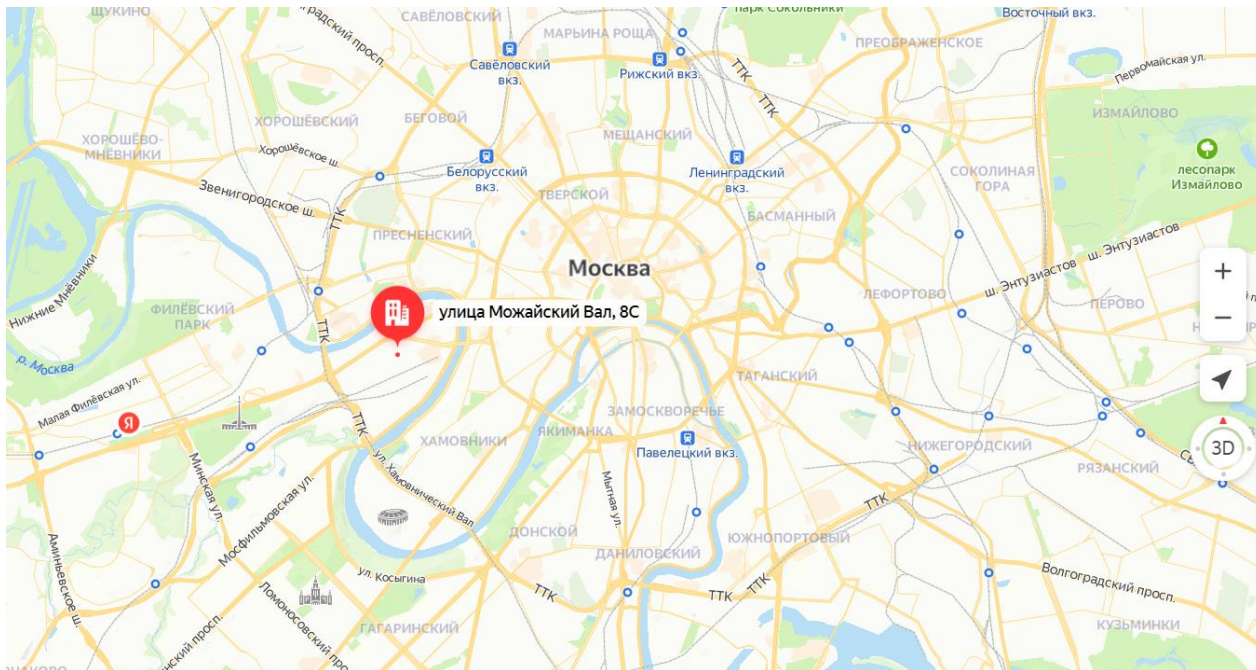
Объекты находятся в районе Дорогомилово ЗАО г. Москвы, в зоне между Садовым кольцом и ТТК, в пешей доступности от станции метро «Киевская» и «Студенческая» (7 и



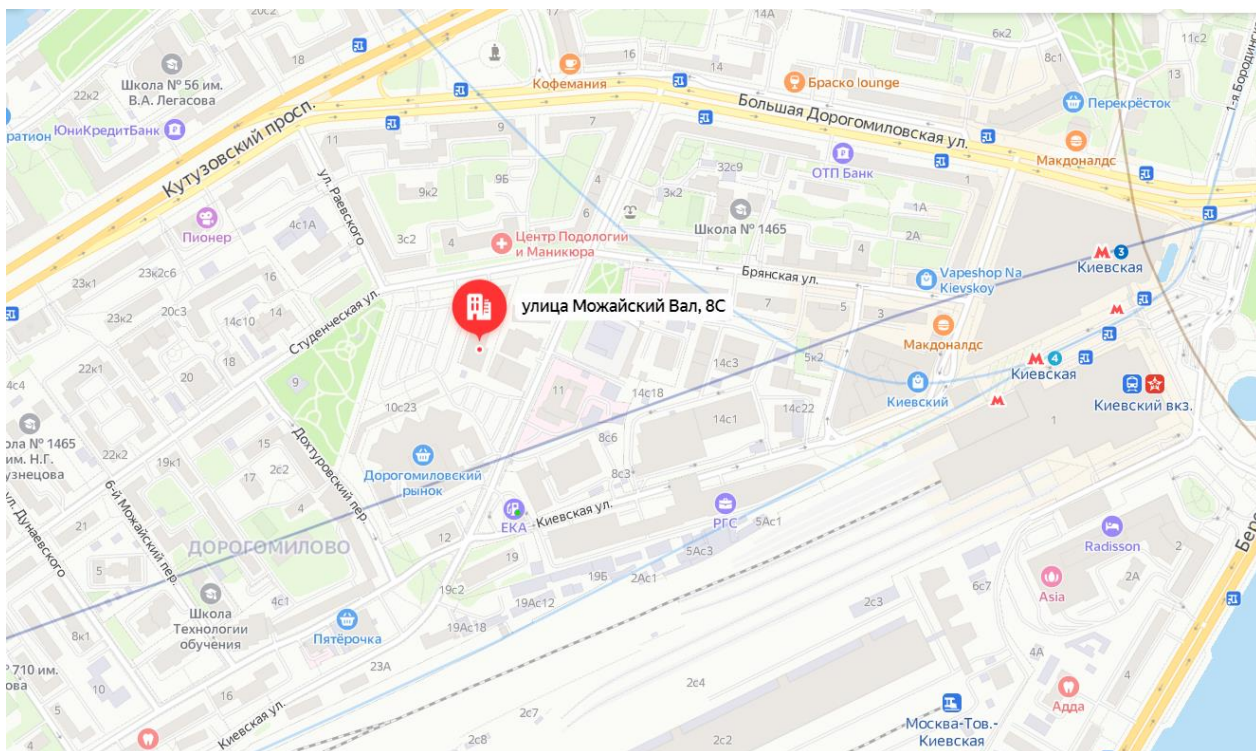
9 мин. соответственно); входят в состав БЦ «Атлантик», в окружении жилой и коммерческой застройки, в черте развитого делового квартала г. Москвы.

Местоположение Объектов оценки характеризуется отличной транспортной доступностью.

Расположение объекта оценки представлено на рис. 6.9. и 6.10.



**Рисунок 6.9. Расположение Объектов оценки на карте г. Москва**



**Рисунок 6.10. Локальное расположение Объектов оценки на карте г. Москва**

Анализ местоположения Объектов оценки представлен ниже.

**Таблица 6.9. Анализ местоположения Объектов оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8
Административный округ/ район	ЗАО, Дорогомилово
Ближайшая станция метро	м. Киевская, Студенческая
Расстояние до ближайшего метро, мин.	7 мин. пешком от станции метро «Киевская», 9 мин. пешком от станции метро «Студенческая»
Транспортная доступность общественным транспортом	Отличная, остановки наземного общественного транспорта в 100-150 м
Положение	Между Садовым кольцом и ТТК
Наличие парковки/автостоянки	Наземная парковка на территории и подземная парковка в подвале
Преобладающая застройка района местоположения	Район расположения характеризуется преимущественно жилой и коммерческой застройкой
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Жилые кварталы, торговые и общественные объекты
Возможность удобного выезда на оживленные магистрали/ улицы города	Удобный выезд на ул. Платовскую и ул. Можайский Вал

Источник информации: составлено Оценщиком.

*Выводы: анализ района месторасположения Объектов оценки позволяет сделать вывод об их высокой инвестиционной привлекательности.*

#### **6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**Таблица 6.10. Перечень предоставленных документов**

№ п/п	Наименование документа	Источник информации	Примечание
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Копии документов предоставлены Заказчиком	Копии документов представлены в Томе 2 настоящего Отчета
2	Справка о праве аренды земельного участка		
3	Пояснительная записка инженера		
4	Предписание № 3221/21 от 15.06.2021		
5	Коммерческое предложение ООО "СПК-А"		
6	Коммерческое предложение ООО "МС-строй"		
7	Экспликация, башня А		
8	Положительное заключение гос. Экспертизы, рег. № 77-ГК 3.1.34 014046 от 22.06.2009.		

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.<sup>7</sup>

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ**

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилой недвижимости, расположенной в рассматриваемом населенном пункте, а также исходя из технических особенностей объекта, в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования были рассмотрены следующие виды использования: жилое, офисное, торговое, производственно-складское, образовательные цели.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к оцениваемым объектам недвижимости, анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- Объекты капитального строительства (нежилые помещения), относящиеся к оцениваемым объектам, расположены на территории комплекса БЦ, представляют собой:
  - машиноместа;
  - помещения, в т. ч. места общего пользования;

<sup>7</sup> В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

- нежилое здание Бизнес-центра,

следовательно, использование этих объектов в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение объектов оценки в качестве жилых не проводилось.

#### **Здание Бизнес-центра (башня А):**

- Оцениваемое здание согласно техническим документам (экспликация здания) планировалось под апартаменты и торговые помещения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение, окружающая застройка, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки. Здание практически по всем параметрам соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента. При этом, внутренняя разводка инженерных коммуникаций на дату оценки не выполнена; согласно сведениям Заказчика, для реализации апартаментов не получены соответствующие разрешительные документы, в связи с чем юридическая правомочность использования помещений под апартаменты отсутствует.
- Оцениваемое здание можно рассмотреть в качестве объекта офисного назначения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение, окружающая застройка, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки. Здание практически по всем параметрам соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.
- Оцениваемое здание можно рассмотреть в качестве объекта торгового назначения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение (плотность транспортных потоков в непосредственной близости от объекта), планировка, площадь, наличие витрин, состояние внутренней отделки. С этой точки зрения, здание не соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.
- Оцениваемое здание можно рассмотреть в качестве объекта производственно-складского назначения. Для использования объектов данного формата традиционно важными являются такие факторы как транспортная доступность, окружающая застройка, планировка здания, высота здания (от 5 м и выше). Оцениваемое здание не соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам подобного формата.

При этом, следует отметить, что на дату оценки здание БЦ (башня А) не завершено строительством. По данным Заказчика, а также результатам осмотра, требуется проведения ряда работ для возможности ввода объекта в эксплуатацию.

**Таблица 7.1. Сводная таблица результатов анализа ННЭИ оцениваемого здания**

Физически возможные способы использования	Офисный центр / Бизнес-центр / Торговля
Правомочные способы использования	Офисный центр / Бизнес-центр / Торговля
Финансово осуществимые способы использования	Офисный центр / Бизнес-центр / Торговля
<b>Максимально эффективный способ использования</b>	Офисный центр / Бизнес-центр / Торговля

Источник информации: составлено Оценщиком.

С точки зрения законодательной допустимости оцениваемое здание может использоваться в качестве объекта административного назначения.

Таким образом, принимая во внимание фактическое использование здания (бизнес-центр), факторы финансовой целесообразности и физической возможности, а также максимальной продуктивности Оценщик предполагает, что фактическое использование здания (административное назначение) является наиболее эффективным.

Ниже представлен анализ земельного участка (кадастровый номер 77:07:0007002:81) как незастроенного с использованием вышеперечисленных критериев (см. Таблицу 7.2).

**Таблица 7.2. Анализ использования участка земли как незастроенного (кадастровый номер 77:07:0007002:81)**

Параметры	Описание
Наименование	Земельный участок
Площадь участка, кв. м	8 749
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Для объектов общественно-делового значения
Имущественные права	Право аренды
Ограничения	н/д
Законодательно допустимое использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации объектов общественно-делового значения
Физически возможное использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации объектов общественно-делового значения
Финансово целесообразное использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации объектов общественно-делового значения
Максимально эффективное использование земельного участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации объектов общественно-делового значения

Источник информации: составлено Оценщиком.

В соответствии с ФСО №7: «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Принимая во внимание тот факт, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является его текущее фактическое использование (административное назначение), и учитывая приведенное выше положение ФСО №7, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под размещение объектов делового назначения, в том числе офисных центров.

**Вывод.** В дальнейших расчетах Оценщиком определялась стоимость объекта оценки исходя из его использования - административное назначение: бизнес-центр.

#### **Земельные участки общей площадью 587 кв. м:**

Ниже представлен анализ земельных участков общей площадью 587 кв. м, как незастроенных с использованием вышеперечисленных критериев.

**Таблица 7.3. Анализ использования участков земли как незастроенных**

Параметры	Описание
Наименование	Земельный участок
Площадь участка, кв. м	587
Кадастровый номер	77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:80
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией (3 участка)

Параметры	Описание
Имущественные права	Право аренды
Ограничения	н/д
Законодательно допустимое использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации офисно-административного комплекса
Физически возможное использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации офисно-административного комплекса
Финансово целесообразное использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации офисно-административного комплекса
Максимально эффективное использование земельного участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для эксплуатации офисно-административного комплекса

Источник информации: составлено Оценщиком.

Следует отметить, что по имеющемуся договору аренды земельного участка (договор от 12.11.1999 № М-07-503937 был заключен сроком действия до 2004 г., в настоящий момент действует на неопределенный срок) имеется задолженность, как включенная за РТК, так и текущая (просуженная и в отношении, которой получена претензия):

1.включенная за РТК – 4,2 млн. руб. – ОС от 16.07.2019:

2.текущая:

- просуженная (решение АС г. Москвы от 19.05.2020 по делу № А40-342425/19) в размере 1,34 млн. руб. долг по арендной плате за период с 07.04.2017 по 30.09.2018 и пени за период с 3 кв. 2017 по 30.09.2018 в размере 0,61 млн. руб.;

- получена претензия: арендная плата за период с 01.10.2018 по 31.03.2021 в размере 2,04 млн. руб., пени за период с 21.12.2018 по 31.03.2021 в размере 1,84 млн. руб.

Итого текущая задолженность по 1-й кв. 2021: 5,83 млн. руб., в том числе 3,38 млн. руб. долг по арендной плате, 2,45 млн. руб. пени.

Размер арендной платы – 200 тыс. руб. в квартал.

Принимая во внимание тот факт, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка, расположенного на территории комплекса Бизнес-центра, является его текущее фактическое использование – для эксплуатации офисно-административного комплекса, и учитывая приведенное выше положение ФСО №7, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под размещение объектов делового назначения.

**Вывод.** В дальнейших расчетах Оценщиком определялась стоимость объекта оценки, исходя из его использования - для эксплуатации офисно-административного комплекса.

#### Помещение, расположенное в здании Бизнес-центра (башня С):

- Оцениваемое помещение расположено в здании Бизнес-центра. можно рассмотреть в качестве объекта офисного назначения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение, окружающая застройка, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки. Здание практически по всем параметрам соответствуют требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.
- Оцениваемое помещение можно рассмотреть в качестве объекта торгового назначения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение (плотность транспортных потоков в непосредственной близости от объекта), планировка, площадь, наличие витрин, состояние внутренней отделки. С этой точки зрения, помещение не соответствуют требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.

- Оцениваемое помещение можно рассмотреть в качестве объекта производственно-складского назначения. Для использования объектов данного формата традиционно важными являются такие факторы как транспортная доступность, окружающая застройка, планировка здания, высота здания (от 5 м и выше). Оцениваемое здание не соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам подобного формата.

**Вывод. Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – использование в качестве офисного помещения.**

**Помещения (места общего пользования), расположенные в здании Бизнес-центра (башня С):**

- Оцениваемые помещения расположены в здании Бизнес-центра. Учитывая их конфигурацию и расположение в плане здания, рассмотрение этих помещений в качестве объектов офисного или другого коммерческого назначения (для которых традиционно важным является расположение на этаже, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки) невозможно.
- Кроме того, эксплуатация здания предполагает наличие мест общего пользования. Соответственно, при отсутствии МОП, БЦ не будет соответствовать требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.

**Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование в качестве мест общего пользования.**

**Машиноместа:** объектами оценки являются нежилые помещения, находящиеся в многоуровневом подземном паркинге. Оцениваемые помещения – нежилые, с точки зрения юридической правомочности они могут использоваться в различных целях, например, складских.

С точки зрения физической реализуемости, альтернативные варианты использования, маловероятны – объекты являются типовыми машиноместами, для которых типичным вариантом использования является стоянка и хранения автотранспорта.

С финансовой точки зрения не требуется значительных затрат для использования объектов по прямому назначению, тогда как любое альтернативное использование потребует финансовых вложений.

Анализ рынка показал, что объекты, сопоставимые с объектами оценки, не предлагаются к продаже и не сдаются в аренду в качестве объектов, отличающихся по функциональному назначению от текущего назначения объектов. Следовательно, максимальный доход может быть получен от использования объекта по прямому назначению.

**Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование в качестве машиномест для парковки автотранспорта.**

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**

Согласно п. 8 Федеральных стандартов оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) в отчете должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п. V Федеральных стандартов оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

### **8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ<sup>8</sup>.**

По оценке Минэкономразвития России, инфляция в июле замедлилась – как в годовом (до 6,46% г/г после 6,50%), так и в помесечном выражении (0,31% м/м после 0,69% м/м в июне, с исключением сезонности – до 0,41% м/м SA1 с 0,67% м/м SA). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне, в июле 2020 г.: -2,5% м/м), а также снижение цен на нерегулируемые услуги (-0,1% м/м после +1,0% в июне, в июле 2020 г.: +0,3% м/м). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции оставался стабильным.

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора - 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен также несколько снизились (до 6,46% г/г в июле после 6,50% г/г в июне).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Основной вклад внесло сезонно снижение цен на фрукты и овощи (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне), которое было более выраженным, чем в аналогичном месяце прошлого года (-2,5% м/м в июле 2020 года). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в июле оставался стабильным (0,4%, как и в июне, по сравнению с 0,7% м/м в мае–апреле).

Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). Ускорился рост цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи). На строительные материалы темпы роста цен замедлились (5,1% м/м после 6,8% м/м в июне).

В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее). Основной вклад внесла плановая индексация регулируемых цен и тарифов с 1 июля. При этом в сегменте услуг, за исключением цен и тарифов, наблюдалась нехарактерная для этого времени года дефляция на уровне -0,1% м/м после роста цен на +1,0% м/м месяцем ранее) под влиянием удешевления услуг зарубежного туризма. В результате с исключением сезонного фактора инфляция в сфере услуг замедлилась до 0,16% м/м SA (0,55% м/м SA месяцем ранее).

<sup>8</sup>Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/79556ff6809b31fdf706b308bb20f574/20210112.pdf>  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>



В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня<sup>9</sup> (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составили 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

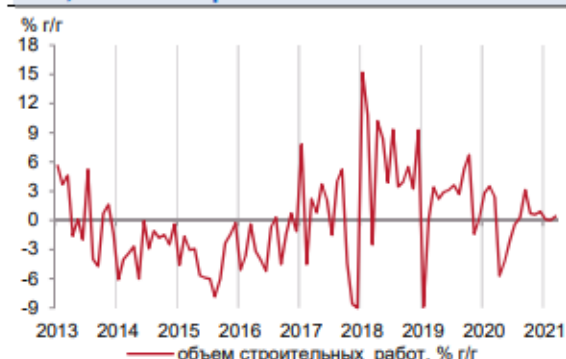
На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг<sup>10</sup>, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис.8.1. Динамика ВВП и объема строительных работ**

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4%

<sup>9</sup> Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

<sup>10</sup> Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

относительно 2 кв. 2019). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2кв21 – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).

Ниже показана картина деловой активности по состоянию на июль 2021 г., по версии Минэкономразвития.

Таблица 8.1. Картина деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	II кв.21	II кв.21 / II кв.19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	II кв.21	март.21	фев.21	январь.21	2020	2019
<b>ВВП*</b>	10,1*	1,5	8,5*	1,9	11,1*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,0	3,1	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	10,7	6,4	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	23,5	4,9	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	51,0	-1,2	38,3	-2,8	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	99,5	-3,9	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,9	0,9	12,8	2,1	10,9	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							2,0				-1,4	2,1
<b>Промышленное производство</b>	10,1	2,7	10,4	2,3	12,3	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	7,8	-1,9	13,8	-1,2	12,6	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	3,4
Обрабатывающие производства	11,4	5,6	7,7	4,3	12,1	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	3,6
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)					-0,7	-0,1	-0,6	0,3	0,8	-4,8	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)					0,1	0,6	0,8	0,6	1,3	-3,9	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>	7,7	1,2	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года												
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>	6,8	0,3	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года												
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	0,9	-	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,3	-	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,5	0,2	75,5	0,0	75,5	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	71,5		71,7		71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,6	-0,3	71,7	-0,4	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-

3

в % к соотв. периоду предыдущего года	II кв.21	II кв.21 / II кв.19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	II кв.21	март.21	фев.21	январь.21	2020	2019
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-22,3		-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,7		3,6		3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,8	9,5	3,7	8,1	3,8	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	-	4,8	-	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	5,1	-	5,0	-	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России  
\*Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 8.2. Индикаторы инфляции

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ИЮЛЕ 2021 ГОДА**  
(РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,46	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,31	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,41	0,67	0,67	0,52	0,60	0,58	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,43	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-0,50	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,09	0,58	0,75	0,52	0,67	0,74	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,55	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,77	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,95	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,83	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,88	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,16	0,55	0,35	0,30	0,40	0,36	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,78	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,47	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,61	0,79	0,81	0,60	0,70	0,57	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,02	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,46	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,62	0,78	0,69	0,51	0,51	0,44	-	-

Источник: МЭР РФ

## 8.2. ВЛИЯНИЕ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>11</sup>

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Показатель одобрения деятельности Президента с 21 по 27 июня 2021 года составил 59,8%. Уровень положительной оценки работы премьер-министра и

<sup>11</sup> Источники информации: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/reitingi-doverija-politikam-ocenki-raboty-prezidenta-i-pravitelstva-podderzhka-politicheskikh-partii-20210702>;  
[https://ruxpert.ru/Антироссийские\\_санкции](https://ruxpert.ru/Антироссийские_санкции)

Правительства России за последнюю неделю составили 41,4% (+0,7п.п. за неделю) и 34,4% (-0,8п.п. за неделю) соответственно.

Уровень поддержки партии «Единая Россия» составил 28,7% (-1,7п.п. за неделю), КПРФ – 13,9% (+2п.п. за неделю), ЛДПР – 10,7% (+0,7п.п. за неделю), «Справедливая Россия – Патриоты – За правду» – 7,1% (-0,7п.п. за неделю).

Санкции, которые были введены первоначально в 2014 г. Евросоюзом и США, по состоянию на дату оценки сохранились, за анализируемый период были введены еще несколько санкционных мер против РФ, марте 2019 г. США и Канада ввела санкции против ряда российских компаний и граждан РФ. В августе 2019 г. был подписан указ президентом США о введении второго пакета санкций против России. Новые санкции не распространяются на госкомпании, а касаются лишь министерств, агентств и «суверенного фонда», включая Центробанк России и Фонд национального благосостояния. Кроме того, американским банкам разрешено покупать российские облигации на вторичном рынке.

По словам экспертов, в наибольшей степени от европейски санкций пострадал финансовый сектор. Действующие ограничительные меры предусматривают запрет на кредитование российских банков и госкомпаний в западных банках.

3 года антироссийские санкции обошлись России более чем в 52-55 млрд долл. США потерь, а другим государствам – в более чем 100 млрд долл. США потерь. Если судить по макроэкономическим показателям, экономика России адаптировалась к европейским санкциям. Тем не менее этот рост в большей степени подкреплен внешними факторами, главный из которых – рост цен на нефть.

В период пандемии России пережила наименьший спад относительно крупнейших экономик планеты. По оценке экспертов, отказ России от длительного локдауна позволил минимизировать сокращение ВВП до 3,1%, в то время как спад экономики ЕС фиксируется на уровне 7,3%.

В 2021 г. в ЕС можно ожидать сохранения кризиса, в России прогнозируют улучшение - прогнозируется рост на 3% ВВП страны. России отдано 2 место среди 17 государств, оцененных по 11 показателям экономической и финансовой стабильности, в частности прогноза по ВВП, внешнему долгу, валютным резервам, реальной процентной ставке.

Можно сделать вывод, что восстановление российской экономики в результате пандемии зависит от принимаемых государством мер поддержки экономики.

### **8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Одним из основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости, является его функциональное назначение. Выбор аналогов для дальнейшего расчета рыночной стоимости Объектов оценки осуществляется в соответствии с функциональным назначением представленных к оценке Объектов недвижимости.

Объектами оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8. Данные объекты относятся к сегменту рынка:

- офисной недвижимости класса А,
- гаражей (машиномест),
- земельных участков.

#### **Классификация офисной недвижимости**

Сегмент офисной недвижимости в настоящее время становится все более популярным среди игроков рынка. И это неудивительно, ведь имидж компании в той или иной мере зависит от презентабельности офиса (расположения, отделки и т. д.). Крупные компании могут позволить себе комфортабельные офисы в отдельных бизнес-центрах. Однако зачастую даже они перемещают так называемые back-офисы в отдаленные

районы города или помещения, расположенные на первых этажах жилых домов или в дополнительных встройках в здание.

Исходя из этого сформировалось два основных сегмента рынка офисной недвижимости: специализированные бизнес- и офис-центры, а также офисные помещения встроено-пристроенного формата.

Согласно разработанной классификации Гильдии Управляющих и Девелоперов (ГУД) в России выделено четыре основных класса офисных помещений: класс А, класс В+, класс В, класс С.

В основу классификации положены основные характеристики:

- инженерные характеристики,
- конструктивные особенности здания,
- местоположение и доступность,
- парковка,
- право собственности,
- способ управления зданием и услуги арендаторов и т.д.

В таблицах ниже приведены три общеизвестные классификации офисной недвижимости (бизнес-центров) и критерии для классификации.

**Таблица 8.3. Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)<sup>12</sup>**

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание
Класс "С"	Класс "D"	
окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах	
эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта	
высота потолков - не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях	
ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны	
неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов	

<sup>12</sup> [http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija\\_kommercheskoi\\_nedvizhimosti.php](http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php)

**Таблица 8.4. Классификация офисной недвижимости**

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<b>1. Основные инженерные характеристики</b>			
<b>1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»</b>			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>
<b>1.3. Система пожарной безопасности</b>			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
<b>1.4. Лифты</b>			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
<b>1.5. Электроснабжение</b>			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
<b>1.6. Система безопасности</b>			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
<b>2. Конструктивные особенности здания</b>			
<b>2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр</b>			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
<b>2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше</b>			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
<b>2.3. Планировка</b>			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
			планировки этажа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
<b>2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения</b>			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
<b>2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада</b>			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
<b>2.6. Фальшпол</b>			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
<b>3. Местоположение и доступность</b>			
<b>3.1. Местоположение</b>			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
<b>3.2. Транспортная доступность</b>			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
<b>4. Парковка</b>			
<b>4.1. Описание парковки</b>			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка	Организованная парковка		
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
<b>5. Право собственности</b>			
<b>5.1. Собственность</b>			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
<b>6. Управление зданием и услуги для арендаторов</b>			
<b>6.1 Управление зданием</b>			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
<b>6.2. Телекоммуникационные провайдеры</b>			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
<b>6.3. Входная группа</b>			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
<b>6.5. Услуги для арендаторов</b>			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
<b>7. Прочее</b>			
<b>7.1. Видимость здания</b>			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
<b>7.2. Архитектурная ценность объекта</b>			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
<b>7.3. Возможность заключения долгосрочного договора</b>			



Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
<b>7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве</b>			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно

Источник информации: составлено Оценщиком.

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки – БЦ «Атлантик» может быть отнесен к классу «А».

#### 8.4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 В Г. МОСКВЕ<sup>13</sup>

##### Предложение

По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,94 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,5 млн м<sup>2</sup> – к классу В. После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м<sup>2</sup>, в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. м<sup>2</sup>, что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м<sup>2</sup>. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. м<sup>2</sup>. арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. м<sup>2</sup>, и «Аркус IV» (18 тыс. м<sup>2</sup>). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

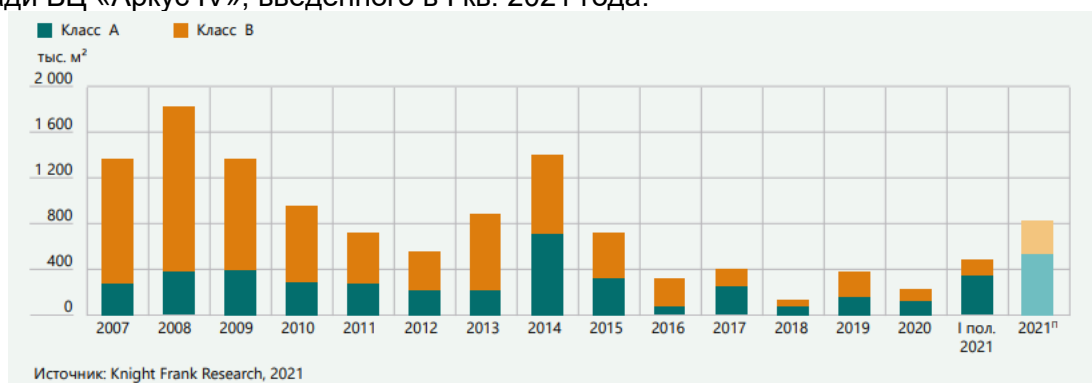
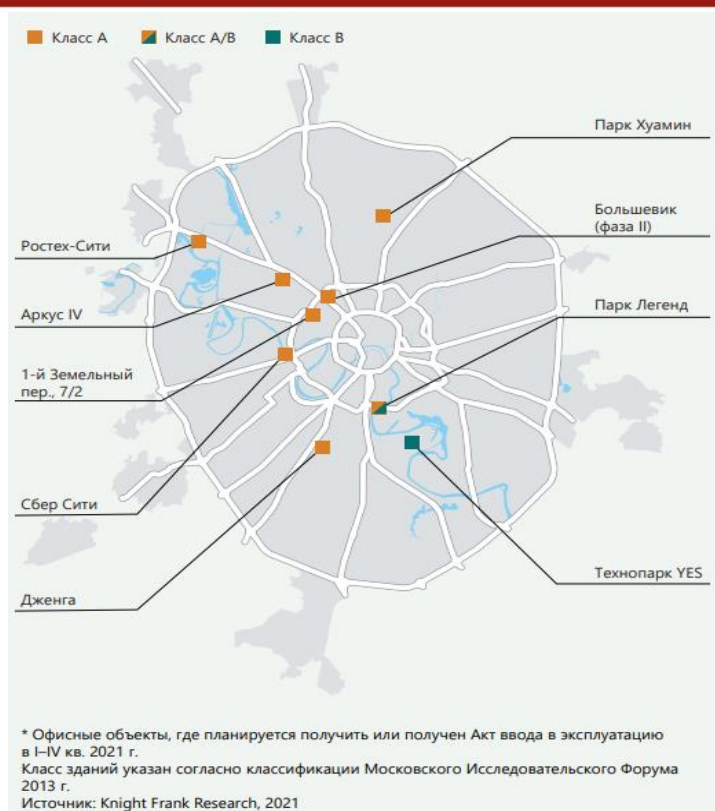


Рис. 8.6. Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 220 тыс. м<sup>2</sup>. С учетом результатов I пол. 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 650–690 тыс. м<sup>2</sup>, что станет максимальным результатом за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые под конкретного пользователя, будут все чаще появляться на рынке.

<sup>13</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-ndvizhimosti-moskvy>



**Рис. 8.7. Объекты введенные и планируемые к вводу в 2021 г.**

С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. м<sup>2</sup> офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,3 п.п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – почти 730 тыс. м<sup>2</sup>. Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности в первой половине 2021 года – доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 85% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой сформировал проект «Аркус IV» (17 975 м<sup>2</sup>), который оказался незаполненным. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя, до 9,6-9,8% в классе А и до 5,1-5,3% в классе В. В конце 2020 года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года в силу завершения переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В I пол. 2021 года уже видна большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 53% против 47% сделок по оптимизации договоров на пространства и арендную плату.

Динамика доли вакантных площадей в коммерческой недвижимости класса С в Москве в первом квартале 2021 года была разнонаправленной. По итогам отчетного периода в сегменте офисов она выросла до 12,8% (+2,7% по сравнению с 4Q 2020). Во многом это произошло за счет освобождения большого объема площадей в более дорогих офисах в центральных локациях (внутри Садового кольца). Большинство собственников не были готовы пролонгировать скидки для текущих арендаторов, которые они предоставляли в прошлом году сначала в условиях локдауна, а после в так называемый восстановительный период. В связи с этим те компании, которые не имели возможности арендовать офисы по доковидным ставкам или просто стремились оптимизировать свои

расходы – вынуждены были съехать. Зачастую альтернативой становились более доступные офисы за пределами Садового кольца.

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

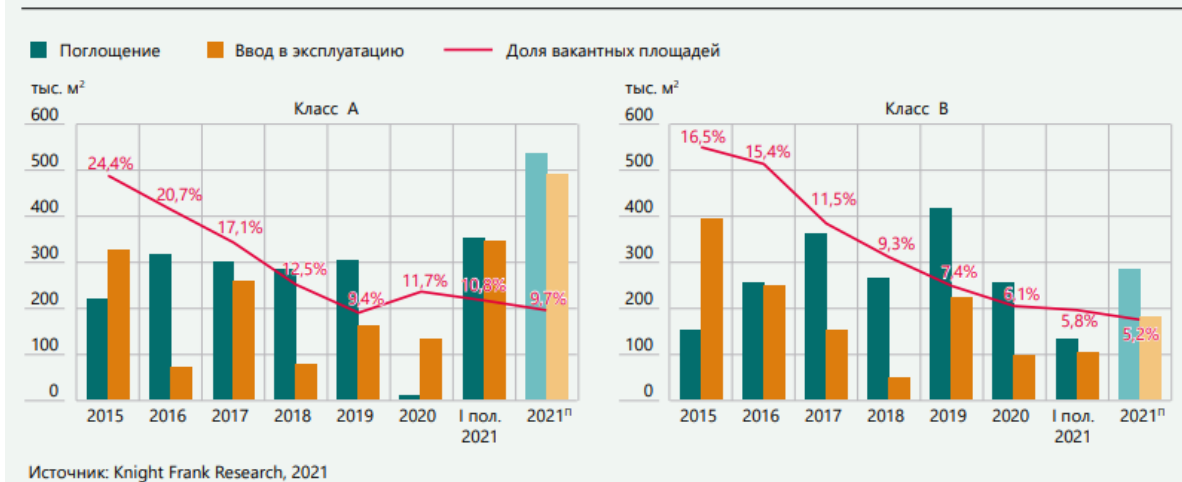


Рис. 8.8. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей

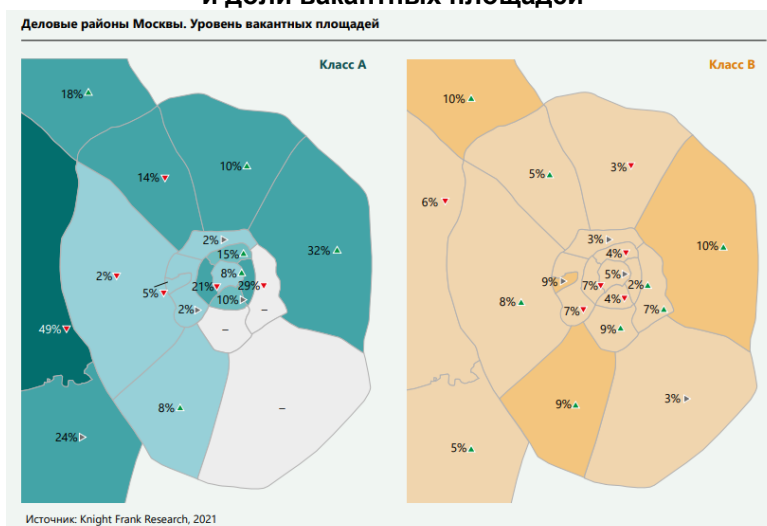


Рис. 8.9. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

## Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. м<sup>2</sup> против 262,1 тыс. м<sup>2</sup>. по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения. В структуре спроса на офисы компании сектора TMT (Технологии/ Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На

втором месте оказались представители сферы Банки/ Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 м<sup>2</sup>.



Рис. 8.10. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Рис. 8.11. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2021 г.

Компания	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Офисное здание
Совкомбанк	9 049	Аренда	1-й Земельный пер., 7/2
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Аренда	Южный Порт
Ситроникс	5 959	Аренда	РТС Волгоградский
Яндекс	4 960	Аренда	Амальтея
AVON	3 271	Аренда	Ленинградский пр-т, 15 стр. 10
Интернет-Решения	3 262	Аренда	Меркурий (Space 1)
Интернет-Решения	3 092	Аренда	Империя
Вега Газ	2 689	Аренда	Art Gallery
Интернет-Решения	2 437	Аренда	Город Столиц
Интернет-Решения	2 250	Аренда	Федерация

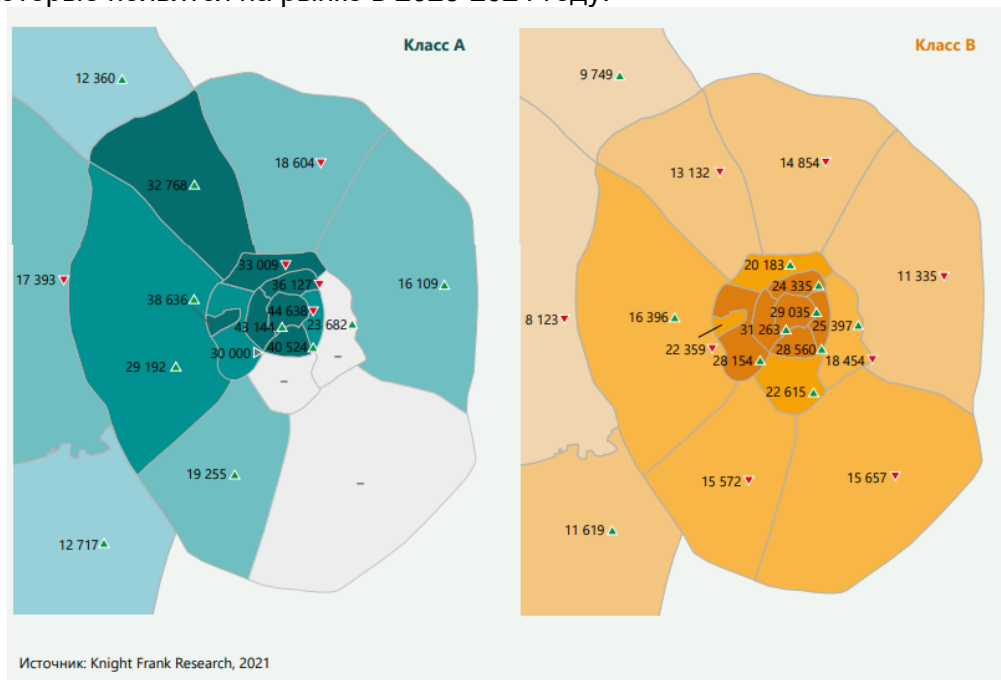
❖ Сделки компании Knight Frank  
Источник: Knight Frank Research, 2021

Рис. 8.12. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2021 г.

Стоит отметить, что в структуре новых арендных сделок выросла доля сделок предварительной аренды, компании подписывают договоры на аренду офисных площадей еще до официального получения объектом разрешения на ввод. В частности, текущая крупнейшая сделка 2021 года – аренда более 9 тыс. м<sup>2</sup> объекта 1-й Земельный пер., 7/2 Совкомбанком, была сделкой предварительной аренды. В первой половине 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что ранее данный сектор, как правило, выбирали компании ТМТ сектора, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств – из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

## Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I пол. 2021. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС). Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условий в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.



**Рис. 8.13. Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год**

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный

доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	44 638		8,4%		29 035		4,6%	
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 524	34 786	10,3%	14,2%	28 560	28 796	3,6%	4,4%
	СК Запад	561	43 144		21,0%		31 263		6,5%	
	СК Север	667	36 127		15,1%		22 376		4,2%	
	СК Восток	407	23 682		28,7%		25 397		2,0%	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	31 184	-	1,5%	22 615	22 766	8,8%	6,8%
	ТТК Запад	813	30 000		2,5%		28 154		7,2%	
	ТТК Север	975	33 009		2,1%		20 183		3,1%	
	ТТК Восток	1 142	-		-		18 454		6,8%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	38 636		4,8%		22 359		9,4%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 063	18 604	22 732	9,6%	9,3%	14 854	14 352	3,0%	6,4%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1062	32 768		14,1%		13 132		4,6%	
	ТТК-МКАД Запад	2 200	29 192		1,6%		16 396		8,2%	
	ТТК-МКАД Юг	1 454	-		-		15 657		2,7%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	19 255		8,3%		15 572		9,4%	
	ТТК-МКАД Восток	1005	16 109		32,1%		11 335		9,9%	
За МКАД	Химки	266	12 360	15 243	18,2%	28,0%	9 749	9 352	10,2%	7,4%
	Запад	595	17 393		48,8%		8 123		6,0%	
	Новая Москва	345	12 717		24,1%		11 619		5,1%	
<b>Итого</b>		<b>17 444</b>	<b>26 038</b>		<b>10,8%</b>		<b>17 304</b>		<b>5,8%</b>	

\* Без учета операционных расходов и НДС (20%).  
Источник: Knight Frank Research, 2021

Рис. 8.15.а) Деловые районы Москвы. Основные показатели аренды

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи\*

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Обособняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	377 762	383 757	454 283
Садовое кольцо	305 664	205 576	344 016	310 879
ТТК	236 410	177 395	218 359	150 747
ТТК – МКАД	201 031	123 838	230 146	109 147
За МКАД	129 600	85 166	–	100 097

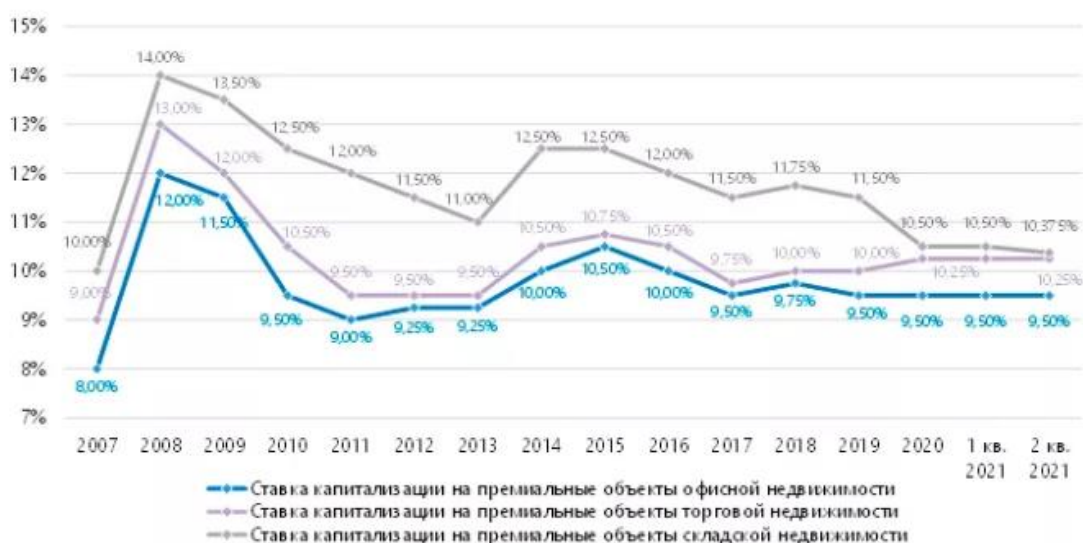
\* Без учета НДС (20%).

\*\* Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2021

Рис. 8.15. б) Деловые районы Москвы. Основные показатели продаж

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.<sup>14</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2021

Рис. 8.16. Ставки капитализации

### 8.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оценщиком были проанализированы данные текущих предложений о продаже отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса А в ЗАО г. Москвы, а также об аренде офисных помещений в бизнес-центрах класса А в ЗАО г. Москвы, наиболее сопоставимых с оцениваемым зданием. Данные предложения о продаже/аренде приведены в таблицах ниже.

<sup>14</sup> [https://new-retail.ru/business/i\\_polugodie\\_2021\\_goda\\_kak\\_izmenilsya\\_obem\\_investitsiy\\_v\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_ros\\_sii3927/](https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_ros_sii3927/)

**Таблица 8.5. Предложения о продаже отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса А/В в ЗАО г. Москвы, расположенных в зоне Садовое кольцо-ТТК, на дату оценки**

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Москва, ул. Верейская, д. 29, с. 154	Нежилое офисное здание класса В+	ЗАО, Можайский, м. Давыдково, Садовое кольцо-ТТК	7 мин. пешком	Вторая линия, крупной улицы	26 000	6	улучшенная внутренняя отделка - 50%, под чистовую отделку - 50%	3 640 000 000	140 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258180254/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258180254/</a>
2	Москва, ул. Раевского, д. 4	Нежилое офисное здание класса В	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	10 мин. пешком	Первая линия второстепенной улицы	4 313	5	высококачественная внутренняя отделка	2 200 000 000	510 086	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224344741/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224344741/</a>
3	Москва, ул. Раевского, д. 4	Нежилое офисное здание класса В	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	10 мин. пешком	Первая линия второстепенной улицы	8 144	переменная, от 3 до 5	высококачественная внутренняя отделка	3 390 000 000	416 257	<a href="https://zдание.info/2385/2476/object/487274">https://zдание.info/2385/2476/object/487274</a>
4	Москва, ул. Брянская, д. 5	Нежилое офисное здание (бизнес-центр "Европа Билдинг" класса А)	ЦАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	7 мин. пешком	Первая линия второстепенной улицы	15 676,6	13, 2 подземных	высококачественная внутренняя отделка	6 034 420 000	384 932	<a href="https://zдание.info/2385/2476/object/485114">https://zдание.info/2385/2476/object/485114</a>
5	Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1	Офисно-жилой комплекс	ЗАО, Раменки, м. Парк Победы, Садовое кольцо-ТТК	7 мин (на транспорте, 1.87 км)	Первая линия крупной улицы	42 665	11	высококачественная внутренняя отделка	16 102 064 000	377 407	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257493193/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257493193/</a>
6	Москва, ул. Пудовкина, д. 13	Нежилое административное здание класса А	ЗАО, Раменки, м. Парк Победы, Садовое кольцо-ТТК	1.4 км	Первая линия второстепенной улицы	2 600	4	высококачественная внутренняя отделка	740 000 000	284 615	<a href="https://zдание.info/2385/2476/object/424659">https://zдание.info/2385/2476/object/424659</a>
7	Москва, ул. Инициативная, д. 9, к. 1	Нежилое офисное здание	ЗАО, Фили-Давыдково, м. Кунцевская, Садовое кольцо-ТТК	1.3 км	Первая линия второстепенной улицы	3 611	5	без внутренней отделки	740 000 000	204 929	<a href="https://zдание.info/2385/2400/object/11864">https://zдание.info/2385/2400/object/11864</a>
8	Москва, ул. Довженко, д. 5	Нежилое офисное здание	ЗАО, Раменки, м. Парк Победы, Садовое кольцо-ТТК	1.6 км	Первая линия второстепенной улицы	4 967	4+2 подземных этажа	без внутренней отделки	3 079 999 999	620 093	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4967_m_2173903721">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4967_m_2173903721</a>
	<b>Минимум</b>					<b>2 600</b>				<b>140 000</b>	
	<b>Максимум</b>					<b>42 665</b>				<b>620 093</b>	
	<b>Среднее</b>					<b>13 497</b>				<b>367 290</b>	
	<b>Медиана</b>					<b>6 556</b>				<b>381 170</b>	



*Вывод: Цены предложений по продаже зданий бизнес-центров класса А/В, площадью свыше 2 тыс. кв. м, расположенных в ЗАО г. Москвы, варьируются от 140 тыс. руб./кв. м до 620 тыс. руб./кв. м с НДС с учетом земельного участка в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки. Средняя стоимость предложения равна 367 тыс. руб./кв. м с НДС. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим характеристикам.*

*Кроме того, Оценщиком проанализированы предложения продажи бизнес-центров класса А, расположенных в ЦАО г. Москвы, сопоставимых с оцениваемым объектом по расположению в зоне Садовое кольцо-ТТК, в пешеходной доступности от станции метро.*

**Таблица 8.6. Предложения о продаже отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса А в ЦАО г. Москвы, расположенных в зоне Садовое кольцо-ТТК, на дату оценки**

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения в объявлении, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Москва, ул.Новослободская, д.41	Нежилое здание (бизнес-центр "Чайка Плаза 7" класса А)	ЦАО, Тверской, м. Менделеевская, Садовое кольцо-ТТК	3 мин (пешком, 230 м)	Первая линия крупной улицы	11 128,00	5+3 подземных этажа	улучшенная внутренняя отделка	2 200 000 000	2 200 000 000	197 699	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255993951/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255993951/</a>
2	Москва, ул. Гашека, д.7, строен.1	Нежилое здание (бизнес-центр "Дукат Плейс 2", класса А)	ЦАО, Пресненский, м.Маяковская, Садовое кольцо – ТТК	7 мин (пешком, 610 м)	Первая линия второстепенной улицы	19 207,00	9+подземный этаж	улучшенная внутренняя отделка	4 290 000 000	4 290 000 000	223 356	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/dukat-pleys-2/prodazha-ofisa/19207-232112/#type=polmap=">https://fortexgroup.ru/bc/dukat-pleys-2/prodazha-ofisa/19207-232112/#type=polmap=</a>
3	Москва, ул.Красина, д.3, строен.1	Нежилое здание (бизнес-центр "Красина 3", класса А)	ЦАО, Пресненский, м.Маяковская, Садовое кольцо – ТТК	9 мин (пешком, 730 м)	Первая линия второстепенной улицы	11 825,00	8+2 подземных этажа	без внутренней отделки	4 200 000 000	5 040 000 000	426 216	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/krasina-3/prodazha-ofisa/11825-148232/#type=polmap=">https://fortexgroup.ru/bc/krasina-3/prodazha-ofisa/11825-148232/#type=polmap=</a>
4	Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.1 / ул. Баррикадная, д. 2/1, строен. 2	Нежилое здание (бизнес-центр, класса А)	ЦАО, Пресненский, м.Баррикадная, Садовое кольцо – ТТК	5 мин (пешком, 400 м)	Первая линия крупной улицы	5 160,90	3+подземный этаж	3522,6 кв.м. - высококачественная отделка, 1638,3 кв.м. - простая отделка	1 899 996 696	1 899 996 696	368 152	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_5256_m_2142034659">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_5256_m_2142034659</a>

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения в объявлении, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
5	Москва, ул.Рочдельская, д.20	Нежилое здание (бизнес-центр "Рочдел", класса А)	ЦАО, Пресненский, м.Краснопресненская, Садовое кольцо – ТТК	10 мин (пешком, 800 м)	Первая линия второстепенной улицы	12 291,50	7+2 подземных этажа	улучшенная внутренняя отделка	3 625 992 500	3 625 992 500	295 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/predstavitskiy_biznes_tsentr_ryadom_s_siti_1823964121">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/predstavitskiy_biznes_tsentr_ryadom_s_siti_1823964121</a>
6	Москва, ул.Ефремова, д.10	Нежилое здание (бизнес-центр, класса А)	ЦАО, Хамовники, м.Фрунзенская, Садовое кольцо-ТТК	6 мин (пешком, 510 м)	Первая линия второстепенной улицы	11 360,20	12	улучшенная внутренняя отделка	4 000 000 000	4 000 000 000	352 106	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_11360.20_m_2008391114">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_11360.20_m_2008391114</a>
7	Москва, ул.Николаямская, д.36 с1	Нежилое здание (бизнес-центр, класса А)	ЦАО, Таганский, м.Марксистская, Садовое кольцо-ТТК	10 мин (пешком, 860 м)	Первая линия крупной улицы	5 465,00	5	без внутренней отделки	1 910 000 000	1 910 000 000	349 497	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/nikoloyamskaya-36-s1/prodazha-ofisa/5465-168206/#buildMap">https://fortexgroup.ru/bc/nikoloyamskaya-36-s1/prodazha-ofisa/5465-168206/#buildMap</a>
8	Москва, ул.Щепкина, д.31-33	Нежилое здание (бизнес-центр «Etmia II», класса А)	ЦАО, Мещанский, м.Проспект Мира, Садовое кольцо-ТТК	6 мин (пешком, 510 м)	Первая линия второстепенной улицы	13 200,00	6+2 подземных этажа	улучшенная внутренняя отделка	4 041 840 000	4 041 840 000	306 200	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/etmia/prodazha-ofisa/13200-276174/#type=polmap">https://fortexgroup.ru/bc/etmia/prodazha-ofisa/13200-276174/#type=polmap</a>
9	Москва, Смоленский бульвар, 13 стр 1	Нежилое здание (бизнес-центр «Смоленский 13», класса А)	ЦАО, Хамовники, м. Смоленская, Садовое кольцо-ТТК	11 мин (пешком, 890 м)	Первая линия крупной улицы	20 270,00	8	без внутренней отделки	7 094 500 000	7 094 500 000	350 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=polmap">https://fortexgroup.ru/bc/smolenskiy-13/prodazha-ofisa/20270-233197/#type=polmap</a>
		<b>Минимум</b>				<b>5 161</b>					<b>197 699</b>	
		<b>Максимум</b>				<b>20 270</b>					<b>426 216</b>	
		<b>Среднее</b>				<b>12 212</b>					<b>318 692</b>	
		<b>Медиана</b>				<b>11 825</b>					<b>349 497</b>	

Источник информации: составлено Оценщиком.

**Вывод:** Цены предложений по продаже зданий бизнес-центров класса А, расположенных в ЗАО г. Москвы, варьируются от 197 тыс. руб./кв. м до 426 тыс. руб./кв. м с НДС с учетом земельного участка в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки. Средняя стоимость предложения равна 318 тыс. руб./кв. м с НДС. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим характеристикам.

В качестве объектов-аналогов Оценщиками были отобраны объекты №№ 1, 3, расположенные в ЗАО и №№ 5,6, как наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, таким как местоположение (в черте Садовое кольцо-ТТК, в западной части г. Москвы), удаленность от метро (в пешей доступности), физическому состоянию здания (хорошее, современной постройки) и помещений (с отделкой), сопоставимого класса (не ниже А / В), сопоставимой площади (от 8 000 кв. м), с паркингом и пр.

**Таблица 8.7. Предложения по аренде офисных помещений в бизнес-центре «Атлантик» класса А**

Адрес	Цена предложения	Площадь, кв. м	Этаж	Цена предложения	Скидка на торг*	Удельная стоимость	Источник информации
-	руб. в мес.	кв. м	-	руб. за кв. в год	-	руб. за кв. в год	-
-	с НДС	-	-	с НДС	-	без НДС	-
ул. Можайский Вал, 8Б	1 312 334	508,0	6 / 8	31 000	-5,5%	24 413	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241467858">https://www.cian.ru/sale/commercial/241467858</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	263 992	99,0	6 / 8	31 999	-5,5%	25 199	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259823316">https://www.cian.ru/sale/commercial/259823316</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	276 375	99,0	7 / 8	33 500	-5,5%	26 381	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259999821">https://www.cian.ru/sale/commercial/259999821</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	278 880	99,6	7 / 8	33 600	-5,5%	26 460	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/247634794">https://www.cian.ru/sale/commercial/247634794</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	277 200	99,0	7 / 8	33 600	-5,5%	26 460	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248587201">https://www.cian.ru/sale/commercial/248587201</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	277 200	99,0	7 / 8	33 600	-5,5%	26 460	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258092975">https://www.cian.ru/sale/commercial/258092975</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	277 480	99,1	7 / 8	33 600	-5,5%	26 460	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259202784">https://www.cian.ru/sale/commercial/259202784</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	278 880	99,6	7 / 8	33 600	-5,5%	26 460	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260284909">https://www.cian.ru/sale/commercial/260284909</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	280 000	100,0	7 / 8	33 600	-5,5%	26 460	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262608327">https://www.cian.ru/sale/commercial/262608327</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	280 500	99,0	7 / 8	34 000	-5,5%	26 775	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261783188">https://www.cian.ru/sale/commercial/261783188</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	290 500	99,6	7 / 7	35 000	-5,5%	27 563	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256891594">https://www.cian.ru/sale/commercial/256891594</a>
ул. Можайский Вал, 8С	1 200 000	320,0	9 / 14	45 000	-5,5%	35 438	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298">https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298</a>
ул. Можайский Вал, 8Б	1 280 000	320,0	9 / 14	48 000	-5,5%	37 800	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801">https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801</a>

**Вывод:** Цены предложений по аренде офисных помещений в бизнес-центре Атлантик класса А варьируются от 31 000 руб./кв. м/год с НДС до 48 000 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от площади и уровня отделки.

Средняя стоимость предложения по аренде аналогичных объектам оценки помещений равна 35 392 руб./кв. м/год с НДС и операционными расходами, без учета коммунальных платежей. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам.

#### **8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

1. Цены предложений по продаже зданий бизнес-центров класса А/В в достаточно сопоставимых ценовых зонах расположения варьируются от 140 тыс. руб./кв. м до 620 тыс. руб./кв. м с НДС с учетом земельного участка в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки. Средняя стоимость предложения равна 367 тыс. руб./кв. м с НДС. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим характеристикам.

2. Средневзвешенная стоимость предложений по продаже офисных помещений класса А, расположенных в зоне Садовое кольцо – ТТК (западная часть г. Москвы) находятся в диапазоне 236 – 306 тыс. руб., без НДС; стоимость зависит от продаваемой площади, качества отделки и других ценообразующих факторов.

3. В результате ограничений и социальной дистанцированности в условиях пандемии, связанной с коронавирусной инфекцией, и, как следствие, переход офисных сотрудников на удаленный вид работы, спрос на офисные помещения снижен.

4. Многие арендаторы, оказавшись в текущих условиях, пересмотрели свой подход как к организации труда и планированию офисного пространства, так и внедрению повышенных требований к гигиене рабочего пространства.

5. Средневзвешенные ставки аренды офисов класса А, расположенных в зоне Садовое кольцо – ТТК (западная часть г. Москвы) находятся в диапазоне 30 – 43 тыс. руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

6. Цены предложений по аренде офисных помещений в бизнес-центре Атлантик класса А варьируются от 31 000 руб./кв. м/год с НДС до 48 000 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от площади и уровня отделки.

7. Средняя стоимость предложения по аренде аналогичных объектам оценки помещений равна 35 392 руб./кв. м/год с НДС и операционными расходами, без учета коммунальных платежей. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам.

8. Ставки капитализации в Москве для офисов находятся в диапазоне 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%.<sup>15</sup>

9. На фоне сохранения малых объемов спекулятивного строительства на среднесрочном горизонте и восстановления отложенного спроса в 2021-2022 годах доля свободных офисных площадей сохранится на уровне 11%. При этом основной объем будет сформирован вторичными предложениями аренды в то время, как вакансии во вновь построенных объектах будет минимальной за счет увеличения спроса арендаторов на высококачественные офисные площади.<sup>16</sup>

10. Уровень вакантных торговых площадей в Москве составил 9,9%.<sup>17</sup>

11. По прогнозам аналитиков рынка, в ближайшем времени доля зданий, которые возводятся в формате built-to-suit, вырастет. В ближайшие 1-3 квартала можно ожидать высокую арендную активность и рост себестоимости нового строительства.

<sup>15</sup> <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

<sup>16</sup> <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

<sup>17</sup> [https://shopandmall.ru/analytics/cbre\\_otmechaet\\_zamedlenie\\_rosta\\_vakantnyh\\_ploschadey\\_v\\_tc\\_moskvy](https://shopandmall.ru/analytics/cbre_otmechaet_zamedlenie_rosta_vakantnyh_ploschadey_v_tc_moskvy)

## 8.7. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МАШИНОМЕСТ

Рынок объектов для стоянки автомобилей (машино-мест и гаражей) можно разделить на следующие подsegmentы:

Гаражи (гаражные боксы) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения для хранения автомашин.

Паркинги – отдельно стоящие одно- или многоуровневые крытые, замкнутые, охраняемые помещения, предназначенные исключительно для парковки и хранения автомобилей, с обозначенными разметкой или боксами (ячейками).

Наиболее распространены многоуровневые паркинги.

На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги представляют собой единые пространства с разметкой, которая указывает границы каждого места для транспорта.

Отличие между машино-местом и гаражным боксом (ячейкой) в многоуровневом паркинге заключается в том, что пространство паркинга между машино-местами не делится стенами на ячейки.

В данном случае, объекты оценки представляют собой машиноместа в подземном паркинге на территории комплекса БЦ «Атлантик». Гаражные боксы в многоуровневых паркингах составляют порядка 5% от общего числа предложений. В частности, анализ предложения гаражного портала ЦИАН показывает, что из общего количества объявлений по недвижимости, относящейся к объектам для стоянки и хранения автомобилей (а это – 7 600 объявлений на дату составления отчета) 82% предложения (6 200 объявлений) относится к машино-местам, доля гаражей и боксов – 18% (1400 объявлений).

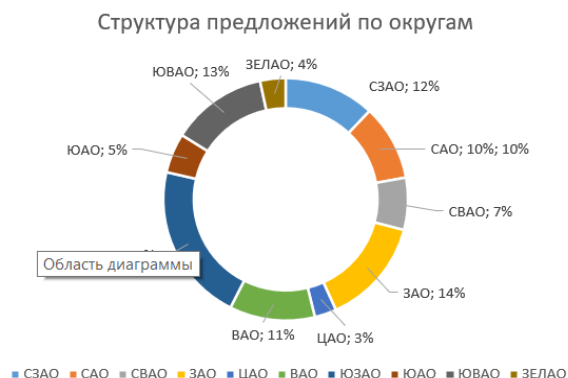
Из объема предложения, относящегося к гаражам и боксам, только 416 предложений относятся к объектам в многоуровневых паркингах. Таким образом, объекты оценки относятся к подsegmentу рынка гаражных боксов в отдельно стоящих многоуровневых паркингах. Объекты данного типа составляют 5,5% от общего объема предложения рынка объектов для хранения и стоянки автомобилей

Наиболее распространенными видами многоуровневых паркингов являются отдельно стоящие сооружения паркингов, так называемые ГСК – гаражные кооперативы. Гаражные боксы и машино-места в таких паркингах формируют рынок в данном сегменте. При этом на рынке имеются предложения права собственности на гаражи и права пользования пайщика в ГСК.

Многоуровневые паркинги с гаражными боксами рассредоточены по всем районам Москвы. В соответствии с выполненным анализом данных портала ЦИАН, предложение к продаже гаражей в многоуровневых паркингах по административным округам распределено следующим образом:

**Таблица 8.8. Количество предложений к продаже в сегменте рынка объекта оценки по административным округам г. Москвы**

АО	Число предложений
СЗАО	50
САО	42
СВАО	29
ЗАО	59
ЦАО	12
ВАО	47
ЮЗАО	88
ЮАО	22
ЮВАО	53
ЗЕЛАО	14
<b>Всего</b>	<b>416</b>



Оцениваемые объекты расположены в ЗАО г. Москвы. Из приведенной таблицы видно, что объекты оценки расположены в административном округе с достаточно масштабным предложением. В частности, в ЗАО сосредоточено 14%% от общего объема предложения в рассматриваемом сегменте рынка.

На дату оценки проанализированы предложения продажи машиномест, сопоставимых с оцениваемыми по ценообразующим факторам.

Таблица 8.9. Предложения продажи машиномест в ЗАО г. Москвы

П п/п	Адрес	Цена предложения, руб., с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения руб. за кв. м, с НДС	Источник информации
1	ул. Можайский Вал, вл8	3 500 000	14,8	236 486	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214754517">https://www.cian.ru/sale/commercial/214754517</a>
2	Студенческая ул., 20	2 500 000	18	138 889	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217403768">https://www.cian.ru/sale/commercial/217403768</a>
3	Киевская ул., 7к2	750 000	15	50 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219017375">https://www.cian.ru/sale/commercial/219017375</a>
4	Киевская ул., 7к2	600 000	12,5	48 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238984235">https://www.cian.ru/sale/commercial/238984235</a>
5	Студенческая ул., 20С1	1 500 000	9	166 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241789694">https://www.cian.ru/sale/commercial/241789694</a>
6	Украинский бул., 6к2	1 750 000	17,1	102 339	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248967770">https://www.cian.ru/sale/commercial/248967770</a>
7	1-я Бородинская ул., 2А	3 300 000	17,2	191 860	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249292390">https://www.cian.ru/sale/commercial/249292390</a>
8	ул. Можайский Вал, 8С6	1 935 674	20,6	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251548831">https://www.cian.ru/sale/commercial/251548831</a>
9	ул. Можайский Вал, 8С6	2 330 326	24,8	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251548834">https://www.cian.ru/sale/commercial/251548834</a>
10	ул. Можайский Вал, 8С6	2 170 586	23,1	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570575">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570575</a>
11	ул. Можайский Вал, 8С6	1 681 969	17,9	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570576">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570576</a>
12	ул. Можайский Вал, 8С6	1 681 969	17,9	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570577">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570577</a>
13	ул. Можайский Вал, 8С6	2 123 604	22,6	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570578">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570578</a>
14	ул. Можайский Вал, 8С6	2 461 877	26,2	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570579">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570579</a>
15	ул. Можайский Вал, 8С6	2 198 776	23,4	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570581">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570581</a>
16	ул. Можайский Вал, 8С6	1 644 383	17,5	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570582">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570582</a>
17	ул. Можайский Вал, 8С6	1 681 969	17,9	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570584">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570584</a>
18	ул. Можайский Вал, 8С6	2 198 776	23,4	93 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251602070">https://www.cian.ru/sale/commercial/251602070</a>
19	Студенческая ул., 20С1	1 500 000	12,2	122 951	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/253774699">https://www.cian.ru/sale/commercial/253774699</a>
20	Брянская ул., 2А	1 100 000	14	78 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254152829">https://www.cian.ru/sale/commercial/254152829</a>
21	Студенческая ул., 20С1	1 550 000	11,8	131 356	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254567962">https://www.cian.ru/sale/commercial/254567962</a>
22	ул. Дунаевского, 7	1 500 000	12,6	119 048	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255300053">https://www.cian.ru/sale/commercial/255300053</a>
23	Студенческая ул., 20С1	3 100 000	12	258 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255388352">https://www.cian.ru/sale/commercial/255388352</a>
24	Кутузовский просп., 11	5 050 000	21	240 476	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255474827">https://www.cian.ru/sale/commercial/255474827</a>
25	ул. Можайский Вал, 8Б	2 081 500	17,5	118 943	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258099377">https://www.cian.ru/sale/commercial/258099377</a>
26	Украинский бул., 6к2	1 850 000	15,9	116 352	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258103852">https://www.cian.ru/sale/commercial/258103852</a>
27	Студенческая ул., 20к1	1 600 000	14	114 286	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258156443">https://www.cian.ru/sale/commercial/258156443</a>
28	ул. Можайский Вал, 8С6	1 990 000	16,3	122 086	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259087070">https://www.cian.ru/sale/commercial/259087070</a>
29	Кутузовский просп., 11	4 000 000	12	333 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260483072">https://www.cian.ru/sale/commercial/260483072</a>
30	Кутузовский просп., 11	4 300 000	15,6	275 641	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260655781">https://www.cian.ru/sale/commercial/260655781</a>
–	<b>Минимальное</b>	<b>600 000</b>	<b>9,0</b>	<b>48 000</b>	
–	<b>Максимальное</b>	<b>5 050 000</b>	<b>26,2</b>	<b>333 333</b>	
–	<b>Медиана</b>	<b>1 962 837</b>	<b>17,2</b>	<b>108 312</b>	
–	<b>Среднее арифметическое</b>	<b>2 187 714</b>	<b>17,1</b>	<b>133 308</b>	
–	<b>Средневзвешенное по площади</b>	<b>2 234 209</b>	<b>18,2</b>	<b>127 737</b>	

Источник информации: составлено Оценщиком.

Следует отметить, что на дату оценки в паркинге, в котором расположены оцениваемые машиноместа, имеются предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

Оценщиком проведено тестирование цен предложений объектов-аналогов в БЦ «Атлантик» на сопоставимость с ценами предложений, существующих на рынке, в аналогичных бизнес-центрах.

На основании проведенного анализа сделаны выводы:

- цены на машиноместа не всегда имеют прямую связь с площадью;
- средние удельные ценовые показатели машиномест с удобным расположением в паркинге выше, чем удельные ценовые показатели для машиномест с менее удобным расположением;
- для разных паркингов эти показатели могут отличаться, что обусловлено рядом факторов, в том числе объемом предложения по конкретному объекту;
- для рынка характерны значительные разбросы минимальных и максимальных цен, составляющим для ЗАО от 48 тыс. руб. до 333 тыс. руб. за кв. м;
- цены предложений продажи машиномест в БЦ «Атлантик» сопоставимы с рыночными, в аналогичных бизнес-центрах, и могут быть приняты в качестве базовой стоимости при определении рыночной стоимости машиномест, входящих в состав Объекта оценки.

#### **8.8. КРАТКИЙ ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. МОСКВА<sup>1</sup>**

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса лишь минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3–5 годами.

Как существующих, так и потенциальных девелоперов интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250–350 млн руб./га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за гектар.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить ЗУ вместе с

<sup>1</sup> Источник: <https://atlant-mos.com/analiz-ryinka-zemelnyix-uchastkov-kommercheskogo-naznacheniya-moskvyi-i-moskovskoj-oblasti-po-itogam-2020-goda>



ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без градостроительной документации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment-склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 Га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 Га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10–25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60–70% приходится на СМР, еще около 7–10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе прогнозируется увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат инвестиций. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки

под новые проекты. И РАД как универсальная площадка по продаже залогового имущества выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Что касается рынка земельных участков в Московской области, рынок таких активов Подмоскovie очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. руб./га до 50 млн руб./га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 5–15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения – по 10–200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150–350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30–70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе их цена на порядок выше – от 700 000 до 1,5 млн рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30–50 тыс. долларов/сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД либо локально в городах-спутниках под местный спрос. В отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов.

#### **8.9. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень

субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;

- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;

- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:

- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);

- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);

- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;

- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

#### **Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости**

- Передаваемые права на земельный участок, на котором стоит продаваемое здание, влияют на стоимость объекта в целом: в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) – влияние фактора – до 3%.

- Местоположение подразумевает под собой развитость населенного пункта, в котором расположен объект. В черте города наиболее привлекательным является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от активных транспортных магистралей и станций метро, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков. Вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды – в разы.

- Общая площадь зданий – при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт» (влияние фактора – 5-30%).

- Физическое состояние здания и отделки – оказывает существенное влияние на стоимость объекта – в этом случае отличное и хорошее состояние, избавит потенциального покупателя от привлечения дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта, в свою очередь при удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии объекта требуется проведение ремонтных работ (влияние фактора – до 50%).

- Материал стен – капитальное строение более долговечно и универсально с точки зрения производственно-складской деятельности. Разница в стоимости здания с капитальными стенами (ж/б или кирпич) и здания с металлическими стенами составляет около 20%.

- Инженерная обеспеченность: подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора – 5-50%).

- Класс (для бизнес-центров – А, В, С, D) оказывает влияние на стоимость и арендные ставки. Разница между смежными классами составляет до 40%.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

*Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:*

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

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

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

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

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

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

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

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Подходы к оценке:**

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

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

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

*Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:*

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результатом оценки** является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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

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

*Прочие термины и определения.*

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

## 9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки (п. 24 ФСО №1).

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (текст в последней редакции).

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, если такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297).

## 9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### *СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД*

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения (п.22 а,б,в,г,д,е ФСО №7):

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

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

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

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

#### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

#### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24а,б,в 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;



- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### **9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Итоговая величина стоимости Объектов оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

В Отчете явным образом должно быть указано, включает ли итоговая величина стоимости налог на добавленную стоимость (НДС).

#### **9.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Согласно п. 24 б) ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ✓ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой

недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объекты оценки не относятся к объектам специального назначения и использования, рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Москва достаточно развит и можно найти достаточное количество аналогов. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объектов оценки.

Имеющаяся у Оценщика информация о продаже и аренде аналогичных объектов недвижимости позволяет применить сравнительный и доходный подходы при оценке рыночной стоимости указанных объектов недвижимости.

В рамках сравнительного подхода использованы:

- метод сравнения продаж – для оценки здания БЦ, офисных помещений, МОП, машиномест;
- метод коэффициентов – для оценки земельного участка.

В рамках доходного подхода использованы:

- метод капитализации - для оценки офисного помещения;
- метод дисконтирования денежных потоков - для оценки здания БЦ.

*Таким образом, в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, рыночная стоимость Объектов оценки определена следующими подходами методами:*

- *машиноместа и МОП – сравнительным подходом методом сравнения продаж;*
- *офисное помещение - сравнительным подходом методом сравнения продаж и доходным подходом методом капитализации;*
- *здание БЦ - сравнительным подходом методом сравнения продаж и доходным подходом метод дисконтирования денежных потоков;*
- *земельный участок площадью 587 кв. м – сравнительным подходом методом коэффициентов.*

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между объектами.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектами оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

### **10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т. е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т. п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве объектов-аналогов для Объектов оценки рассматривались наиболее сопоставимые по основным ценообразующим показателям объекты, по которым удалось уточнить необходимую для проведения расчетов информацию.

В ходе анализа к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектами оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

*Метод, связанный с анализом парных продаж.* Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Метод прямого анализа характеристик.* Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

*Экспертный метод расчета и внесения поправок.* Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

### **Методы, применяемые при оценке земельных участков**

Для распределения стоимости, приходящейся на здание и земельный участок, используется метод распределения (описан в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 года №1102-р.).

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости – аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

В настоящем отчете стоимость, полученная за единый объект недвижимости (здание и земельный участок), не распределяется на каждый элемент.

#### Метод коэффициентов

При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р)

Для проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка использован метод коэффициентов с определением коэффициента перехода от кадастровой стоимости к рыночной стоимости для города Москвы.

Результаты определения кадастровой стоимости на территории г. Москвы были утверждены Распоряжением Правительства Москвы (в лице Департамента городского имущества города Москвы) № 40557 от 29.11.2018 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.»

Методические указания по оценке кадастровой стоимости утверждены Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860).

Согласно п. 7.2. данного документа, определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) метод статистического (регрессионного) моделирования.

При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки.

При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки;

2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

4) метод индексации прошлых результатов.

Описание методики расчетов, применяемых для определения кадастровой стоимости земельных участков на территории г. Москвы, приведено в п. 7.2.1. данных Указаний:

7.2.1. Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

- 1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
- 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- 5) анализ показателей качества статистической модели.

7.2.1.1. Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

- 1) линейной;
- 2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов);
- 3) экспоненциальной.

7.2.1.2. Анализ качества статистической модели.

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;
- обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- по t-критерию Стьюдента;
- по средней ошибке аппроксимации;
- по коэффициенту детерминации  $R^2$ ;
- по расчетному значению F-критерия Фишера.

Показатели  $R^2$ , F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельно значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

В целом, анализ методических указаний позволяет сделать вывод, что методика расчета кадастровой стоимости близка к методике реализации метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Практика показывает, что на территории г. Москвы кадастровая стоимость участков наиболее близка к рыночной стоимости, что в условиях отсутствия аналогов, позволяет использовать ее для расчетов рыночной стоимости земельных участков.

Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков проведен путем определения коэффициента перехода от кадастровой к рыночной стоимости.






Коэффициент перехода от кадастровой к рыночной стоимости определен согласно данным N (скриншот см. в Приложении №3). К расчету принимается среднее значение коэффициента в размере 1,04.

Описание объектов-аналогов, использованных для расчета рыночной стоимости Объектов оценки, и расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода приведены в соответствующих таблицах ниже.

### **10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА (БАШНЯ А)**

Для наиболее полного описания объектов-аналогов Оценщиком использованы данные объявлений из различных источников информации, а также данные сайтов сети интернет с описанием бизнес-центров (для определения класса зданий, арендопригодной площади и др.) Для уточнения местоположения объектов-аналогов и характеристик земельных участков, на которых расположены здания, использована Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), данные Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), данные Яндекс-карт (<https://yandex.ru/maps/>).

Таблица 10.1. Данные о выбранных объектах-аналогах

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое здание (бизнес-центр "Атлантик" класса А)	Нежилое офисное здание (бизнес-центр "Европа Билдинг" класса А)	Нежилое офисное здание класса В	Нежилое здание (бизнес-центр "Ефремова, 10", класса А)	Нежилое здание (бизнес-центр "Рочдел", класса А)
3	Фотография объекта					
4	Кадастровый номер здания	77:07:0007002:12411	77:07:0007004:1054	н/д	н/д	77:01:0004031:2419
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	15.07.2021	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда
10	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
11	Месторасположение (адрес)	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	г. Москва, Брянская ул., 5	Москва, ул. Раевского, д. 4	Москва, ул. Ефремова, д. 10	Москва, ул. Рочдельская, д. 20
12	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Студенческая, Садовое кольцо-ТТК	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	ЦАО, Хамовники, м. Фрунзенская, Садовое кольцо-ТТК	ЦАО, Пресненский, м. Краснопресненская, Садовое кольцо - ТТК
13	Доступность до станции метро	7-9 мин пешком	7 мин. пешком	10 мин. пешком	6 мин. пешком	10 мин. пешком
14	Линия застройки, с которой осуществляется вход	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы



№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
15	Класс объекта	Класс А	Класс А	Класс В	Класс А	Класс А
16	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
17	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
18	Состояние здания / год постройки	незавершенное строительство	хорошее/2004 г.	хорошее/1984 г. постройки, реконструкция	хорошее / 2012 г.	хорошее/ 2014 г.
19	Тип отделки	частичная отделка	высококачественная внутренняя отделка	высококачественная внутренняя отделка	улучшенная внутренняя отделка	улучшенная внутренняя отделка
20	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	14+тех. этаж	13, 2 подземных	переменная, от 3 до 5	12	7+2 подземных этажа
21	Общая площадь здания (GBA), кв. м	17 278,30	15 676,60	8 144,00	11 360,20	12 291,50
22	Арендопригодная площадь (GLA), кв. м	13 392,00	12 000,00	6 922,40	9 380,00	9 630,00
23	Площадь земельного участка, кв. м	8 749,00	2 471,00	6 871,00	5 243,00	2 915,00
24	Кадастровый номер участка	77:07:0007002:81	77:07:0007004:95	77:07:0007002:145	77:01:0005010:2455	77:01:0004031:3
25	Обеспеченность здания земельным участком	0,28	0,16	0,84	0,46	0,24
26	Наличие парковки	подземный паркинг на территории БЦ "Атлантик"	Подземный паркинг на 21 машиноместо	наземная парковка на 100 автомобилей	подземная парковка на 9 м/м, наземная парковка на 105 м/м	подземная парковка на 82 м/м
27	Наличие лифтов, видеонаблюдения, системы кондиционирования		есть	есть	есть	есть
28	Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.
29	Цена предложения ЕОН в объявлении, руб.	-	6 034 420 000,00	3 390 000 000,00	4 000 000 000	3 625 992 500
30	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	УСН

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
31	Цена предложения ЕОН с НДС (20%), руб.	-	6 034 420 000,00	3 390 000 000,00	4 000 000 000,00	3 625 992 500
32	<b>Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м</b>	-	<b>384 932</b>	<b>416 257</b>	<b>352 106</b>	<b>295 000</b>
33	Источник информации:	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_bts_na_bryanskoy_ulitse_2142016979">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_bts_na_bryanskoy_ulitse_2142016979</a>	<a href="https://zдание.info/2385/2476/object/487274">https://zдание.info/2385/2476/object/487274</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_11360.20_m_2008391114">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_11360.20_m_2008391114</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/predstavitel'skiy_biznes_tsentr_ryadom_s_siti_1823964121">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/predstavitel'skiy_biznes_tsentr_ryadom_s_siti_1823964121</a>
			8 (903) 169 55 15, Виталий	8 (909) 904 05 35, Валерий	8 (495) 231 64 93	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223357672/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223357672/</a>
			уточнены стоимость всего здания, его общая и арендопригодная площадь	уточнена арендопригодная площадь		

Источник информации: составлено Оценщиком.

### **Обоснование корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. состав передаваемых прав на здание / земельный участок под зданием;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение в черте населенного пункта;
5. доступность от станций метро;
6. линия расположения домов;
7. масштаб;
8. Соотношение GLA/GBA (арендопригодной и общей площадью зданий);
9. тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. класс объекта;
11. техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
12. наличие лифтов, видеонаблюдения, системы кондиционирования;
13. физическое состояние здания / помещения и состояние отделки;
14. тип отделки;
15. наличие парковки;
16. обеспеченность здания земельным участком.

#### Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются право собственности на оцениваемые объекты капитального строительства и право аренды земельного участка, относящегося к ОКС. В случае, если объем прав отличается от объема прав объектов-аналогов, Оценщик вносит необходимые корректировки.

Оцениваемый объект (БЦ, башня А) и объекты-аналоги сопоставимы по объему передаваемых прав, в связи с чем корректировка не применялась.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Оцениваемый объект (БЦ, башня А) и объекты-аналоги сопоставимы по условиям продажи, в связи с чем корректировка не применялась.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения в процессе переговоров определен на основании данных «Сборника рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРК – 2021, март 2021 г., таблица 70, стр. 112, и составляет «-9,0%» для г. Москвы (среднее значение). Принт-скрин приведен ниже.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги располагаются в ценовой зоне Садовое кольцо-ТТК, в связи с чем корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на доступность от станций метро

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги располагаются в пешей доступности от станции метро (5-10 мин. пешком), поэтому корректировка на доступность от метро не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной» линии) домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие<sup>19</sup>:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

<sup>19</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018

Таблица 10.3. Классификация городских улиц и дорог<sup>20</sup>

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно, экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты – основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали – основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуск преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках – легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарно-защитным зонам

Источник информации: составлено Оценщиком.

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

Таблица 10.4. Экспертные оценки поправочного коэффициента на расположение относительно «красной линии» (г. Москва)

### 5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,22	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,11	1,06	1,19

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 4-е издание» (стр. 52)<sup>21</sup>.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и

<sup>20</sup> Источник: <http://dor23.ru/?id=921>.

<sup>21</sup> Источник информации: <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

площадей в городских и сельских поселениях.

**Таблица 10.5. Экспертные оценки поправочного коэффициента на выход на красную линию для цен продаж**

ОО/ОА	Первая линия главной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально
Первая линия главной улицы	1	1,0990	1,2200
Первая линия второстепенной улицы	0,9099	1	1,1100
Внутриквартально	0,8197	0,9009	1

Источник: составлено Оценщиком.

Оцениваемый объект расположен не в первой линии улицы, т. е. внутриквартально. Все объекты-аналоги расположены в первой линии второстепенной улицы, в связи с чем ко всем объектам-аналогам применяется понижающая корректировка в размере - (минус) 9,91% (рассчитана как  $0,9009 \cdot 100\% - 1 = -9,91\%$ ).

#### Корректировка на масштаб

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

Размер корректировки на масштаб определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, рис. 70, стр. 234.

**Таблица 10.6.**

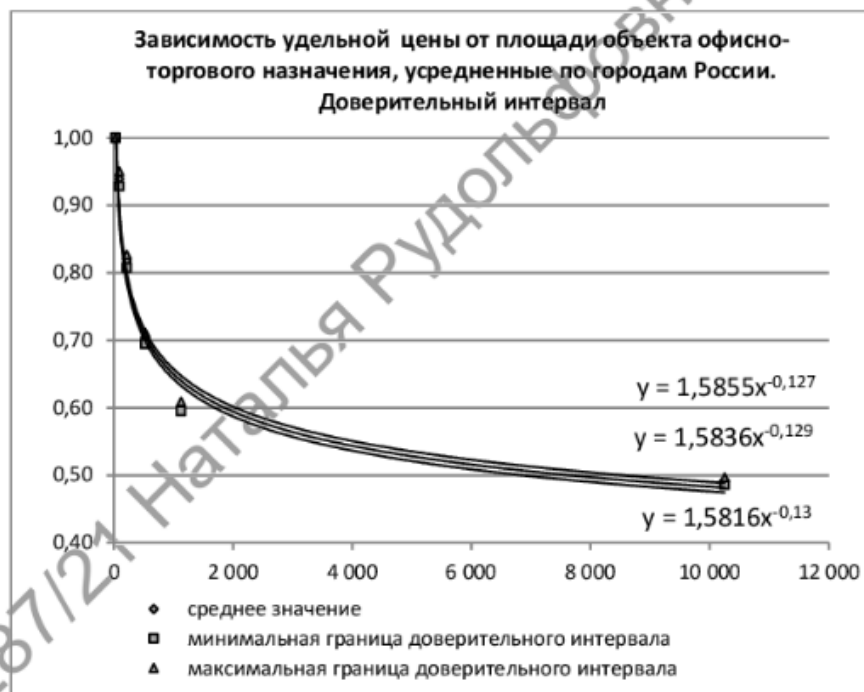


Рис. 70<sup>15</sup>

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения описывается следующей функцией:

$$y = 1,5836 \cdot x^{-0,129}$$

Для расчета корректировки на масштаб используется значение степенной функции, указанной выше, в размере «-0,129».

**Таблица 10.7. Расчет корректировки на масштаб**

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв. м	17 278,30	15 676,60	8 144,00	11 360,20	12 291,50
Расчет корректировки	0,450	0,456	0,496	0,475	0,470
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>		<b>-1,3%</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-4,3%</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

#### Корректировка на соотношение GLA/GBA

Разное соотношение арендопригодной и общей площади для офисных центров может оказать существенное влияние на рыночную стоимость объекта.

Соотношение арендопригодной (GLA) и общей (GBA) площади офисного здания – эффективность площади – один из ключевых параметров, влияющих на привлекательность офисного здания. Как правило эффективность площади в БЦ составляет около 70% (средняя), но может колебаться от 60% до 90%. Такой разброс коэффициента эффективности площадей обусловлен планировкой общественных зон и зависит в том числе от размера здания, в крупных БЦ общественные и технические зоны, занимают относительно меньшую часть здания чем в малых центрах, что сильно влияет на общий объем полезной площади.

Для расчета корректировки на соотношение GLA/GBA для оцениваемого здания и объектов-аналогов определены значение арендопригодной площади. Данные о величине арендопригодной площади оцениваемого здания предоставлены Заказчиком, данные о величине арендопригодной площади объектов-аналогов в объявлениях об их продаже отсутствуют, в связи с чем оценщиком необходимые данные были получены по сведениям иных сайтов (источники информации указаны в приложении к настоящему Отчету).

Отношение удельной цены арендопригодной и вспомогательной площади определено на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 272.

**Таблица 10.8.**

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

#### **Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

**Таблица 10.9. Корректировка на соотношение GLA/GBA**

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь здания (GBA), кв. м	17 278,30	15 676,60	8 144,00	11 360,20	12 291,50
Арендпригодная площадь (GLA), кв. м	13 392,00	12 000,00	6 922,40	9 380,00	9 630,00
% от общей площади помещений	78%	77%	85%	83%	78%
Коэффициент приведения к типу: «Основные площади».	1	1	1	1	1
Общая площадь вспомогательных помещений и мест общего пользования, кв. м	3 886,30	3 676,60	1 221,60	1 980,20	2 661,50
% от общей площади помещений	22%	23%	15%	17%	22%
Коэффициент приведения к типу: «Основные площади»	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Приведенный коэффициент, учитывающий структуру площадей	0,9296	0,9264	0,952	0,9456	0,9296
<b>Корректировка на структуру площадей, %</b>	-	<b>0,7%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,0%</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение)

Оцениваемый объект и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на класс объекта

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1,3,4 представляют собой бизнес-центры класса А. Объект-аналог №№ 2 представляет собой бизнес-центр класса В.

Отношение удельной цены офисного объекта класса А к удельной цене офисного объекта класса В определено на основании данных «Справочника ABN-GROUP», изд.4-е, 2021 г., стр. 35, принятое на минимальном уровне в размере 7%, учитывая сопоставимость характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по большинству качественных характеристик, включая высококачественную современную отделку помещений, характерную для объектов более высокого класса.

**Таблица 10.10. Корректировка на класс объекта**

Наименование показателя	Ср. значение	Значение (коэф.)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,15	1,07	1,22

Источник информации: составлено Оценщиком.

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на рыночную стоимость объекта.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и существенно влияет на рыночную стоимость объекта.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на физическое состояние здания / помещения и отделки



Оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства; Заказчиком представлены затраты на достройку здания и ввод в эксплуатацию, в ценах по состоянию на 2018 г. составляющие 826 – 851 млн. руб. с учетом НДС<sup>22</sup>.

Объекты-аналоги завершены строительством и находятся в стадии эксплуатации.

Понижающая корректировка на указанные затраты применяется к стоимости здания со 100%-ой готовностью; удорожание строительства за период 2018-15.07.2021 рассчитано с учетом инфляции за указанный период<sup>23</sup> в размере 17,15%.

**Таблица 10.11. Расчет ИПЦ на дату оценки**

Год/ мес.	Янв.	Февр.	март	Апр.	май	июнь	июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.
2021	0,67%	0,78%	0,66%	0,58%	0,74%	0,69%	0,31%					
2020	0,40%	0,33%	0,55%	0,83%	0,27%	0,22%	0,35%	-0,04%	-0,07%	0,43%	0,71%	0,83%
2019	1,01%	0,44%	0,32%	0,29%	0,34%	0,04%	0,20%	-0,24%	-0,16%	0,13%	0,28%	0,36%
2018	0,31%	0,21%	0,29%	0,38%	0,38%	0,49%	0,27%	0,01%	0,16%	0,35%	0,50%	0,84%

Источник информации: составлено Оценщиком.

**Таблица 10.12. Расчет затрат на достройку здания и ввод в эксплуатацию на дату оценки**

Показатель	Значение, кв. м
Стоимость затрат на достройку и ввод в эксплуатацию в ценах на 2018 г., руб. с НДС	838 026 845*
Стоимость затрат на достройку и ввод в эксплуатацию в ценах на 2018 г., руб. без НДС	698 355 704
Индексация с 2018 г. на дату оценки	1,1715
Стоимость затрат на достройку и ввод в эксплуатацию на дату оценки, руб. без НДС	818 123 707
<b>Стоимость затрат на достройку и ввод в эксплуатацию на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>981 748 448</b>

\*838 026 845 руб. - усредненная стоимость затрат на достройку  $((850\ 000\ 000 + 826\ 053\ 690) / 2) = 838\ 026\ 845$  руб.) в соответствии с ценами коммерческих предложений строительных компаний. Копии документов представлены в Приложении к отчету.

Таким образом, понижающая корректировка на различие физическое состояние здания / помещения и отделки оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов в виде затрат на достройку здания и ввод в эксплуатацию на дату оценки составляет 981 748 448 руб. с учетом НДС. Указанная поправка применяется к стоимости здания со 100%-ой готовностью (после определения рыночной стоимости оцениваемого здания, готового к эксплуатации).

#### Корректировка на наличие парковки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

#### Корректировка на наличие лифтов, видеонаблюдения, системы кондиционирования

Оцениваемый объект и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

<sup>22</sup> Согласно Пояснительной записке, представленной Заказчиком, требуются затраты на достройку здания БЦ (башня А), выполнение предписания ГАСН г. Москвы № 3221/21 от 15.06.2021, возникшие вследствие невыполнения Генподрядчиком своих обязательств (были нарушены технология строительства и сроки), ревизия, обследования и монтажа систем отопления, несущих и ограждающих конструкций, вентиляционного и лифтового оборудования.

В 2018 г. были получены коммерческие предложения от строительных компаний ООО "СПК-А" и ООО "МС-строй"<sup>22</sup> о готовности провести работы по достройке здания и сдаче в эксплуатацию, стоимость затрат в ценах 2018 г. согласно указанным коммерческим предложениям составляет, округленно, 826 млн. руб. - 851 млн руб. с учетом НДС.

<sup>23</sup> <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

Корректировка на обеспеченность здания земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» учитывает разницу площадь земельных участков оцениваемого объекта и объектов аналогов.

Суть данной корректировки заключается в определении стоимости 1 кв. м здания аналога в предположении, что обеспеченность землей будет такая же, как и у объекта оценки.

Оцениваемый объект (БЦ, башня А) площадью 17 278,30 кв. м расположен на территории комплекса БЦ «Атлантик» общей площадью земельного участка 8 749 кв. м. Помимо оцениваемого здания на территории комплекса расположены еще 3 здания и подземный паркинг. У Оценщика нет сведений о площади части земельного участка, относимого непосредственно к оцениваемому зданию; при этом, учитывая, что объект относится к классу А, т. е. обеспеченность здания земельным участком соответствует рыночным параметрам, для расчета указанной корректировки проанализированы объекты (БЦ класса А с сопоставимой площадью здания, в пешеходной доступности от метро, расположенные в зоне Садовое кольцо – ТТК, ЦАО, как наиболее статистически значимая по количеству аналогов выборка). В соответствии с проведенным анализом соотношение площади здания к площади земельного участка составляет 0,28.

Расчет показателя представлен в таблице ниже.

**Таблица 10.13. Расчет рыночного коэффициента обеспеченность здания земельным участком**

Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Источник информации :	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255993951/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255993951/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257928663/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257928663/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255820065/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255820065/</a>	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/dukat-pleys-2/prodazha-ofisa/19207-232112/#type=polmap=">https://fortexgroup.ru/bc/dukat-pleys-2/prodazha-ofisa/19207-232112/#type=polmap=</a>	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/krasina-3/prodazha-ofisa/11825-148232/#type=polmap=">https://fortexgroup.ru/bc/krasina-3/prodazha-ofisa/11825-148232/#type=polmap=</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_5256_m_2142034_659">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_5256_m_2142034_659</a>	<a href="http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prestavitel'skiy_biznes_tsentr_ryadom_s_siti_1823964121">www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prestavitel'skiy_biznes_tsentr_ryadom_s_siti_1823964121</a>	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/etmia/prodazha-ofisa/13200-276174/#type=polmap=">https://fortexgroup.ru/bc/etmia/prodazha-ofisa/13200-276174/#type=polmap=</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_11360.20_m_2008391114">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_11360.20_m_2008391114</a>
Цена предложения, руб.	2 200 000 000	2 200 000 000	3 000 000 000	4 290 000 000	4 200 000 000	1 899 996 696	3 625 992 500	4 041 840 000	4 000 000 000
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Назначение объекта	БЦ "Чайка Плаза 7" класса А	БЦ "Чайка Плаза 5" класса А	БЦ "Садовая Галерея", класса А	БЦ "Дукат Плейс 2", класса А	БЦ "Красина 3", класса А	БЦ, класса А	БЦ "Рочдел", класса А	БЦ «Etmia II», класса А	БЦ "Ефремова, 10", класса А
Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Месторасположение (адрес)	Москва, ул.Новослободская, д.41	Москва, ул.Тверская, д. 22/2, кор. 1	Москва, Малая Сухаревская пл., д.12	Москва, ул. Гашека, д.7, строен.1	Москва, ул.Красина, д.3, строен.1	Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.1 / ул. Баррикадная, д. 2/1, строен. 2	Москва, ул.Рочдельская, д.20	Москва, ул.Щепкина, д.31-33	Москва, ул.Ефремова, д. 10
Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЦАО, Тверской, м. Менделеевская, Садовое кольцо - ТТК	ЦАО, Тверской, м.Пушкинская, Бульварное кольцо - Садовое кольцо	ЦАО, Мещанский, м.Сухаревская, Бульварное кольцо - Садовое кольцо	ЦАО, Пресненский, м.Маяковская, Садовое кольцо - ТТК	ЦАО, Пресненский, м.Маяковская, Садовое кольцо - ТТК	ЦАО, Пресненский, м.Баррикадная, Садовое кольцо - ТТК	ЦАО, Пресненский, м.Краснопресненская, Садовое кольцо - ТТК	ЦАО, Мещанский, м.Проспект Мира, Садовое кольцо - ТТК	ЦАО, Хамовники, м.Фрунзенская, Садовое кольцо - ТТК
Доступность до станции метро	3 мин (пешком, 230 м)	4 мин (пешком, 360 м)	1 мин (пешком, 53 м)	7 мин (пешком, 610 м)	9 мин (пешком, 730 м)	5 мин (пешком, 400 м)	10 мин (пешком, 800 м)	6 мин (пешком, 510 м)	6 мин (пешком, 510 м)
Общая площадь здания (ГВА), кв.м	11 128,00	8 814,10	11 816,30	19 207,00	11 825,00	5 160,90	12 291,50	13 200,00	11 360,20
Площадь земельного участка, кв.м	1403	2 400,00	2 600,00	3 776,00	4 345,00	1 979,00	2 915,00	2 880,00	5 243,00
Кадастровый номер здания	77:01:0004009:1051	77:01:0001098:1074	77:01:0001089:1042	н/д	77:01:0004013:3725	77:01:0004013:1108	77:01:0004031:2419	77:01:0003048:1013, 77:01:0003048:1012	н/д
Кадастровый номер участка	77:01:0004009:105	77:01:0001098:91	77:01:0001089:1	77:01:0004012:3	77:01:0004013:15	77:01:0004013:33	77:01:0004031:3	77:01:0003048:23, 77:01:0003048:31	77:01:0005010:2455
<b>Обеспеченность здания земельным участком</b>	<b>0,13</b>	<b>0,27</b>	<b>0,22</b>	<b>0,20</b>	<b>0,37</b>	<b>0,38</b>	<b>0,24</b>	<b>0,22</b>	<b>0,46</b>
<b>Минимум</b>					<b>0,13</b>				
<b>Максимум</b>					<b>0,46</b>				
<b>Среднее значение</b>					<b>0,28</b>				
<b>Медиана</b>					<b>0,24</b>				

Величина корректировки на разницу в обеспеченности объекта земельным участком в сравнении с объектами-аналогами определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен}}, \text{ где:}$$

$S_{зу}$  – площадь земельного участка, кв. м;

$S_{строен}$  – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, кв. м;

Величина  $V$  - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялась площадь земельного участка объекта-аналога с учетом обеспеченности здания земельным участком ( $S'$ ) единого объекта.

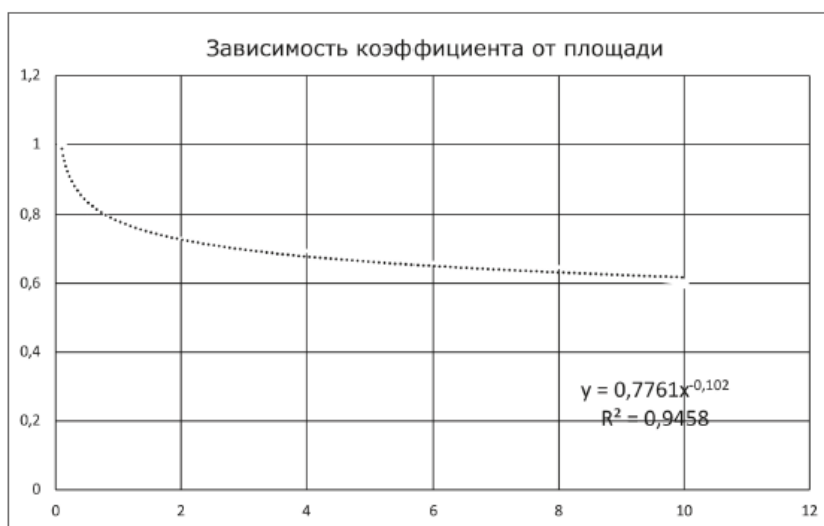
Зависимость удельной цены от площади земельного участка в Москве описывается следующей функцией на основании «Справочника ABN-GROUP», изд.4-е, 2021 г., стр. 19:

$$y = 0,7761 * x^{-0,102}$$

Таблица 10.14.

#### 5. Общая площадь\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,24	1,37	1,52	1,70
	0,1–0,5	0,89	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52
	0,5–1	0,80	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37
	1–5	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24
	5–10	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12
	>10	0,59	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00



\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен далее в таблице.

#### Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по

модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left( \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 \right)}, \text{ где:}$$

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$P_i^a$  - первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

- общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, ден.

ед.;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$k$  - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$  - рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

$P_i^c$  - скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

#### **Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов**

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%. В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Далее, стоимость рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж, на общую площадь единого объекта недвижимости (ЕОН).

Таблица 10.15. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое здание (бизнес-центр "Атлантик" класса А)	Нежилое офисное здание (бизнес-центр "Европа Билдинг" класса А)	Нежилое офисное здание класса В	Нежилое здание (бизнес-центр "Ефремова, 10", класса А)	Нежилое здание (бизнес-центр "Рочдел", класса А)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 034 420 000	3 390 000 000	4 000 000 000	3 625 992 500
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	<b>Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %</b>	-	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 491 322 200	3 084 900 000	3 640 000 000	3 299 653 175
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	<b>Корректировка на условия финансирования, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 491 322 200	3 084 900 000	3 640 000 000	3 299 653 175
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	<b>Корректировка на условия продажи, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 491 322 200	3 084 900 000	3 640 000 000	3 299 653 175
7	Дата предложения	15.07.2021	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	<b>Корректировка на период предложения, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 491 322 200	3 084 900 000	3 640 000 000	3 299 653 175
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	350 288	378 794	320 417	268 450
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда
	<b>Корректировка на состав передаваемых прав, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	350 288	378 794	320 417	268 450
10	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
	Месторасположение (адрес)	г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	г. Москва, Брянская ул., 5	Москва, ул. Раевского, д. 4	Москва, ул.Ефремова, д.10	Москва, ул. Рочдельская, д.20
11	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Студенческая, Садовое кольцо-ТТК	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	ЗАО, Дорогомилово, м. Киевская, Садовое кольцо-ТТК	ЦАО, Хамовники, м.Фрунзенская, Садовое кольцо-ТТК	ЦАО, Пресненский, м.Краснопресненская, Садовое кольцо - ТТК
	Кoeffициент	1	1	1	1	1
	<b>Корректировка на местоположение, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	350 288	378 794	320 417	268 450
12	Доступность до станции метро	7-9 мин пешком	7 мин. пешком	10 мин. пешком	6 мин. пешком	10 мин. пешком
	Кoeffициент	1	1	1	1	1
	<b>Корректировка на доступность, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	350 288	378 794	320 417	268 450
13	Линия домов	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на линию домов, %	-	-9,91%	-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	315 574	341 256	288 664	241 847
14	Площадь здания, кв.м	17 278,30	15 676,60	8 144,00	11 360,20	12 291,50
	Корректировка на общую площадь, %	-	-1,30%	-9,30%	-5,30%	-4,30%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	311 472	309 519	273 365	231 448
15	Арендопригодная площадь (GLA), кв.м.	13 392,00	14 113,00	6 922,40	9 380,00	9 630,00
	Соотношение GLA/GBA	0,78	0,9	0,85	0,83	0,78
	Корректировка на соотношение GLA/GBA, %	-	0,70%	-2,40%	-1,70%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	302 091	268 718	231 448
16	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	302 091	268 718	231 448
17	Класс объекта	Класс А	Класс А	Класс В	Класс А	Класс А
	Корректировка на класс объекта, %	-	0,00%	7,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	323 237	268 718	231 448
18	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1	1	1	1	1
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	323 237	268 718	231 448
	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	299 013	323 237	268 718	231 448
19	Физическое состояние здания / год постройки	незавершенное строительство	хорошее/2004 г.	хорошее/1984 г. постройки, реконструкция	хорошее / 2012 г.	хорошее/ 2014 г.
	Корректировка на состояние здания / состояние отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	323 237	268 718	231 448
20	Тип отделки	частичная отделка	высококачественная внутренняя отделка	высококачественная внутренняя отделка	улучшенная внутренняя отделка	улучшенная внутренняя отделка
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	323 237	268 718	231 448
21	Наличие парковки	подземный паркинг на территории БЦ "Атлантис"	подземный паркинг на 21 машиноместо	наземная парковка на 100 автомобилей	подземная парковка на 9 м/м, наземная парковка на 105 м/м	подземная парковка на 82 м/м
	Корректировка на наличие парковки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	313 652	323 237	268 718	231 448
22	Наличие лифтов, видеонаблюдения, системы кондиционирования	-	есть	есть	есть	есть

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие лифтов, видеонаблюдения, системы кондиционирования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		313 652	323 237	268 718	231 448
23	Обеспеченность здания земельным участком	0,28	0,16	0,84	0,46	0,24
	Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м		4 389,45	2 280,32	3 180,86	3 441,62
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении		0,35	0,32	0,32	0,34
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки		0,33	0,35	0,34	0,34
	Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		0,00%	-8,57%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		313 652	295 536	268 718	231 448
24	Величина совокупной корректировки	-	20,91%	46,18%	25,91%	23,21%
25	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	4,78	2,17	3,86	4,31
26	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,3163	0,1500	0,2668	0,2979
27	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	276 898				
28	Общая площадь здания, кв. м	17 278,30				
29	<b>Рыночная стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.</b>	<b>4 784 326 713</b>				
30	Стоимость затрат на достройку и ввод в эксплуатацию на дату оценки, руб. с НДС	-981 748 448				
31	<b>Рыночная стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.</b>	<b>3 802 578 265</b>				
32	Оцениваемая доля	1261697/1727830				
33	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4, с учетом НДС, руб,	2 776 720 852				





Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
34	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4, без учета НДС, руб.*	2 313 934 043				

\* Согласно заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.

Источник информации: составлено оценщиком.

#### 10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ (БАШНЯ С)

Согласно п. VII.22 ФСО N 7:

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Согласно классификации, предложенной в табл. 8 на стр. 71 Справочника оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, ценообразующие характеристики, учитываемые при определении стоимости площадей в бизнес-центрах классов А и В, включают:

**Таблица 10.16. Ценообразующие характеристики, учитываемые при определении стоимости площадей в бизнес-центрах классов А и В**

№ п.	Характеристика	Вес характеристики
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05
11	Итого	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, стр. 71, таблица 8

**Критерии выбора объектов для сравнительного исследования.** Главным критерием для выбора объектов для сравнительного исследования является аналогичное наиболее эффективное их использование.

Единица сравнения. В зависимости от вида оцениваемого объекта недвижимости используются различные единицы сравнения.

В данном случае анализ ofert в отношении объектов, аналогичных исследуемому по функциональному типу и прочим существенным характеристикам показал, что стандартной единицей сравнения на рынке объекта исследования является цена за единицу общей площади.

Сведения об основных ценообразующих характеристиках объектов для сравнительного исследования приведены в следующей таблице.

**Таблица 10.17. Сведения об основных ценообразующих характеристиках объектов для сравнительного исследования**

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/261057968">www.cian.ru/sale/commercial/261057968</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/262493253">www.cian.ru/sale/commercial/262493253</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/229566547">www.cian.ru/sale/commercial/229566547</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/255524438">www.cian.ru/sale/commercial/255524438</a>
2.1	Цена предложения	руб./ кв. м	-	65 000 000	180 400 000	296 235 304	50 637 578
2.2	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	УСН	УСН	УСН
2.3	Цена предложения, без НДС	руб.	-	54 166 667	180 400 000	296 235 304	50 637 578
3	Удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	471 014	400 000	391 846	640 982
4	Передаваемые имущественные права	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
9	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
14	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
19	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
24	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	Можайский вал, 8С	наб. Тараса Шевченко, 23А	наб. Тараса Шевченко, 23А	ул. Новый Арбат, 32
25	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,56	4,16	2,31
30	Удаленность от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
31	Станция метро		Киевская	Киевская	Выставочная	Выставочная	Смоленская
36	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
41	Этаж	-	5	7	4	15	6
46	Общая площадь	кв. м	59,0	115,0	451,0	756,0	79,0
51	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
56	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов

Корректировки могут быть разделены на три группы:

- Учитывающие правовые, финансовые, рыночные и прочие особенности самой сделки. После их внесения скорректированные цены предложений объектов для сравнительного исследования отличаются от стоимости объекта исследования только характеристиками местоположения и физическими характеристиками.
- Учитывающие характеристики местоположения, как в масштабе населенного пункта (район расположения), так и локальные особенности, такие как удаленность от транспортных узлов, положение на первой линии или внутриквартальное, а также наличие отдельного входа и этаж расположения для встроенных помещений. После их внесения скорректированные цены предложений объектов для сравнительного исследования отличаются от стоимости объекта исследования только физическими характеристиками.
- Учитывающие физические характеристики, такие как площадь, состояние коммуникаций, качество отделки помещения и состояние здания. После их внесения скорректированные цены предложений объектов для сравнительного исследования сопоставимы по удельным показателям со стоимостью объекта исследования.

**Первая группа корректировок** включает:

- корректировку на различие в передаваемых правах;
- корректировку на различие в условиях финансирования;
- корректировку на различие в условиях сделки;
- корректировку на различие в рыночных условиях.

**Передаваемые права на объекты недвижимости.** Корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых при сделке. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютном праве собственности на него.

Наличие ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Если оцениваемый объект имеет полное право собственности, а объект сопоставления – ограниченное, необходимо увеличить цену продажи объекта сопоставления на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности.

Обременение объекта договорами аренды, сервитута и общественные обременения, качество прав на земельный участок в составе объекта влияют на стоимость недвижимости.

Поскольку передаваемые права являются одной из наиболее существенных ценообразующих характеристик, осуществлялся выбор объектов для сравнительного исследования только с тем же уровнем прав, что и у объекта исследования.

По этой причине величина корректировки, учитывающей разницу в уровне прав, равна нулю.

**Условия финансирования.** Корректировка учитывает разницу в условиях финансирования сделки (оплата наличными, оформление закладной, использование ипотечного кредита, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, платеж в рассрочку и т. д.).

При использовании кредитов требуется корректировка на величину платы за использование (в абсолютных значениях или с применением инструментов дисконтированных денежных потоков).

Поскольку в офертах, использованных для расчета нет явных указаний на условия финансирования, то в расчете использовано стандартное допущение о том, что для перехода прав со стороны продавца требуется перечисление всей суммы вне зависимости от того, к какому механизму финансирования сделки он прибегнет.

Следует отметить, что цена объектов-аналогов предлагается с/без НДС, УСН. В случае УСН: правообладатель объекта-аналога имеет упрощенную систему налогообложения (УСН), при этом в условиях свободной рыночной конкуренции подобного рода объекты, предлагаются на продажу по цене, соответствующей рыночной для аналогичных объектов, правообладателями которых являются субъекты с обычной системой налогообложения (ОСН), в связи с этим подобного рода объекты принимаются к расчетам как условно содержащие в своей стоимости НДС.

Стоимость аналогов, предлагаемых с учетом НДС, УСН корректируется (уменьшается) на величину НДС; таким образом, расчеты проводятся без учета НДС.

По этой причине величина корректировки, учитывающей разницу в условиях финансирования, равна нулю.

**Условия сделки.** Корректировка учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможные скидки с цены продажи. Наличие финансового давления, предстоящая ликвидация объекта, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий и льгот на развитие могут влиять на стоимость объекта недвижимости.

В офертах, использованных для расчета нет явных указаний на условия сделки.

По этой причине условия в расчете считаются типовыми для рынка объекта исследования, а величина корректировки, учитывающей разницу в условиях сделки, включает только вероятное снижение цены в процессе торга между продавцом и покупателем.

В расчете применены корректировки на торг для активного рынка, которые составляют минус 9,0% согласно «Сборнику рыночных корректировок, 2021» (стр. 112), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 год).

**Рыночные условия (дата предложения/сделки).** В российских условиях фактор времени существенно влияет на динамику сделок на рынке недвижимости. Для выявления этого влияния используется информация о перепродаже объекта недвижимости либо данные по нескольким объектам-аналогам с различными датами продажи.

Характерный временной масштаб для рынка недвижимости того или иного типа – это срок ликвидности объектов на рынке, поскольку баланс спроса и предложения, выраженный в уровне цен, достигается путем совершения сделок.

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №31, под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 год) время ликвидности для офисной недвижимости класса А в Москве составляло 4-7 месяцев.

Поскольку выбор объектов для сравнительного исследования осуществлялся во временном окне шириной менее года до даты определения стоимости, то есть, полутора-двукратного срока экспозиции, то корректировка на дату предложения (сделки) не проводилась.

### **Вторая группа корректировок**

Поскольку критерий местоположения является одной из наиболее существенных ценообразующих характеристик, в качестве объектов для сравнительного исследования были выбраны помещения в максимально близкой окрестности объекта недвижимости, стоимость которого определяется. Выбор осуществлялся с учетом доступности данных о предложениях в период, предшествующий дате определения стоимости.

Несмотря на выбор объектов для сравнительного исследования с учетом фактора местоположения, следует учесть отличия по этому критерию как в масштабе города, так и с учетом локальных особенностей местоположения.

Вторая группа корректировок включает:

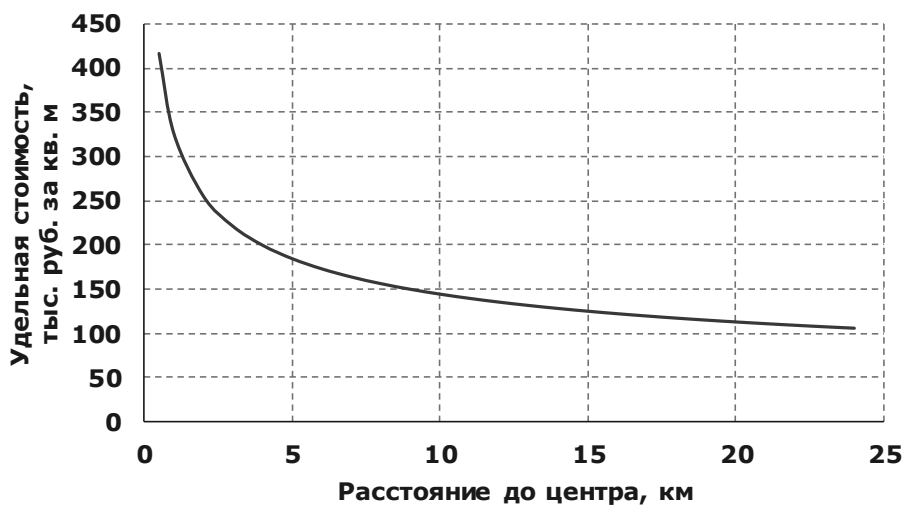
- корректировку на различие в местоположении в масштабе города;
- корректировку на различие в локальном местоположении (удаленность от транспортных узлов);
- корректировку на различие в локальном местоположении (линия расположения здания);
- корректировку на различие в локальном местоположении (этаж расположения помещения).

**Местоположение в масштабе города.** Согласно «Сборнику рыночных корректировок, 2021» (см. стр. 56), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 год), ценообразующим параметром местоположения является удаленность от центра Москвы.

Эта зависимость для офисной недвижимости класса А описывается степенным уравнением и имеет вид:

$$\text{«Удельная стоимость»} = 560,42 \times \text{«Расстояние от центра, км»}^{-0,458}.$$

Форма зависимости приведена на следующем рисунке.



#### **Локальное местоположение (удаленность от транспортных узлов).**

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами, не имеющими личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое, можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. В данном случае критерием близости считается расположение в пределах 5 минут ходьбы до ближайшей остановки общественного транспорта по данным Яндекс.Карт.

**Локальное местоположение (линия расположения здания).** Учет различий в локальном местоположении также представлен корректировкой на линию расположения здания. Внутриквартальное расположение имеет меньше преимуществ для коммерческой недвижимости и такие объекты дешевле.

В данном случае все объекты расположены на первой линии, и корректировка не вводилась.

**Локальное местоположение (этаж расположения помещения).** Коммерческие помещения, расположенные в подвалах, цоколях и на верхних этажах имеют меньшую ценность, поскольку доступ к ним усложнен.

В данном случае все объекты расположены на этажах выше первого, и корректировка не вводилась.

### Третья группа корректировок

Третья группа корректировок включает:

- корректировку на разницу в площадях (фактор масштаба);
- корректировку на наличие отдельного входа;
- корректировку на разницу в состоянии отделки.

**Фактор масштаба** отражает соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

В расчете использована корректировка на фактор масштаба согласно Справочнику оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, (стр. 237). Уравнение зависимости имеет вид:

$$\text{«Фактор масштаба»} = 1,2354 \times \text{«Площадь, кв. м»}^{-0,104}$$

Форма зависимости приведена на следующем рисунке.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

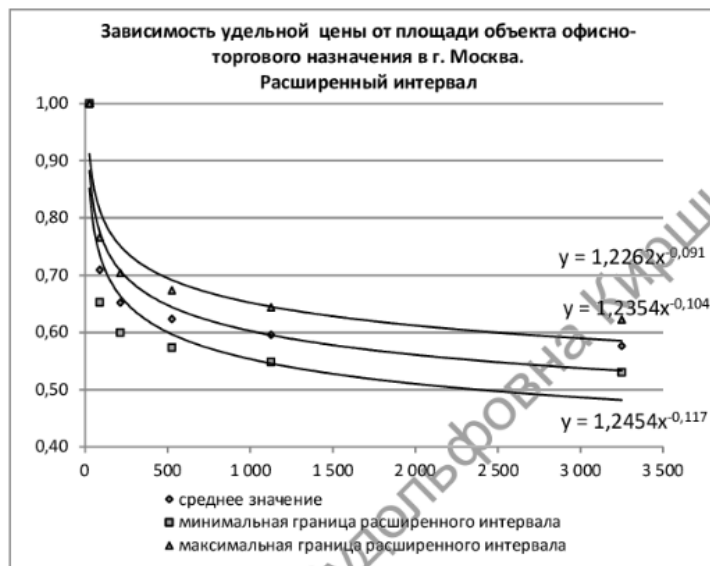


Рис. 73<sup>18</sup>

**Наличие отдельного входа.** Наличие у пользователя помещения контроля над доступом является преимуществом.

В данном случае все объекты не имеют отдельного входа, и корректировка не вводилась.

**Состояние отделки.** Новое или реконструированное здание представляет большую ценность для собственников и арендаторов.



Следует отличать данный фактор от качества внутренней отделки помещений: качественную отделку может иметь помещение, расположенное в здании со структурными дефектами.

В данном случае все объекты имеют сопоставимое качество отделки, и корректировка не вводилась.

#### **Внесение весовых коэффициентов**

Весовые коэффициенты учитывают объем внесенных корректировок, а именно: чем сильнее скорректирована исходная цена предложения, тем менее надежным считается результат и тем меньший вес он имеет. Расчет весовых коэффициентов проведен по следующей формуле:

$$1/K = (|S1..N|+1)(1/(|S1|+1)+ 1/(|S2|+1)+...+ 1/(|SN|+1)), \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

N – номер аналога.

S1..N – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет.

S1 – сумма корректировок 1-го аналога.

S2 – сумма корректировок 2-го аналога.

SN – сумма корректировок n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок нелинейная, иначе веса были бы равными. Расчет стоимости объекта недвижимости с учетом весов приведен в следующей таблице.

Таблица 10.18. Расчет рыночной стоимости помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12478, расположенного на 5 эт. в Башне «С»

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	www.cian.ru/sale/commercial/261057968	www.cian.ru/sale/commercial/262493253	www.cian.ru/sale/commercial/229566547	www.cian.ru/sale/commercial/255524438
2	Цена предложения	руб./ кв. м	-	65 000 000	180 400 000	296 235 304	50 637 578
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	УСН	УСН	УСН
4	Цена предложения, без НДС	руб.	-	54 166 667	150 333 333	246 862 753	42 197 982
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
6	Передаваемые имущественные права	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
9	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
10	-	-	-	-	-	-	-
11	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
12	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
14	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
15	-	-	-	-	-	-	-
16	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
17	Корректировка	-	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
18	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	-42 391	-30 000	-29 388	-48 074
19	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	303 333	297 150	486 078
20	-	-	-	-	-	-	-
21	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
22	Корректировка на рыночные условия	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
24	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	303 333	297 150	486 078
25	-	-	-	-	-	-	-
26	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	Можайский вал, 8С	наб. Тараса Шевченко, 23А	наб. Тараса Шевченко, 23А	ул. Новый Арбат, 32
27	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,56	4,16	2,31
28	Корректировка	-	-	0,0%	4,3%	0,0%	-23,6%
29	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	13 026	0	-114 803
30	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
31	-	-	-	-	-	-	-
32	Удалённость от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
33	Станция метро		Киевская	Киевская	Выставочная	Выставочная	Смоленская
34	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
35	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
36	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
37	-	-	-	-	-	-	-
38	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
39	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
41	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
42	-	-	-	-	-	-	-
43	Этаж	-	5	7	4	15	6
44	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
45	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
46	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
47	-	-	-	-	-	-	-
48	Общая площадь	кв. м	59,0	115,0	451,0	756,0	79,0
49	Корректировка	-	-	7,2%	23,6%	30,4%	3,1%
50	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	30 807	74 523	90 262	11 444
51	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	459 430	390 882	387 412	382 719
52	-	-	-	-	-	-	-
53	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
54	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
55	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
56	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	459 430	390 882	387 412	382 719
57	-	-	-	-	-	-	-
58	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов
59	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
61	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	459 430	390 882	387 412	382 719
62	-	-	-	-	-	-	-
63	Валовая коррекция	руб./ кв. м	-	73 198	117 549	119 650	174 321
64	Число ненулевых корректировок	-	-	2	3	2	3
65	-	-	-	-	-	-	-



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
66	Вес	-	-	0,283	0,252	0,251	0,213
67	Коэффициент вариации	-	9%	-	-	-	-
68	Средневзвешенная скорректированная удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	407 281	-	-	-
69	Площадь	кв. м	59,0	-	-	-	-
70	<b>Рыночная стоимость помещения общей площадью 59 кв. м, расположенного на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478, без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>24 030 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

**10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (БАШНЯ С)**

В данном разделе приведено описание расчета рыночной стоимости долей в праве собственности на места общего пользования:

- Доля в размере 690/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316 с площадью 93,9 кв. м. на 4 этаже;
- Доля в размере 630/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402 с площадью 122,1 кв. м. на 2 этаже.

Отличие от расчета стоимости офисного помещения заключается в учете соотношения удельных стоимостей вспомогательной и основной площади.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020, торгово-офисные объекты, Москва и МО», (см. стр. 97, офисная, среднее значение), данное соотношение равно 0,68.

Расчет рыночной стоимости мест общего пользования приведен в следующих таблицах.

Таблица 10.19. Расчет рыночной стоимости в размере доли 690/1000 права собственности в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316 с площадью 93,9 в. м. на 4 этаже

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/261057968">www.cian.ru/sale/commercial/261057968</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/262493253">www.cian.ru/sale/commercial/262493253</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/229566547">www.cian.ru/sale/commercial/229566547</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/255524438">www.cian.ru/sale/commercial/255524438</a>
2	Цена предложения	руб./ кв. м	-	65 000 000	180 400 000	296 235 304	50 637 578
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	УСН	УСН	УСН
4	Цена предложения, без НДС	руб.	-	54 166 667	150 333 333	246 862 753	42 197 982
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
6	Передаваемые имущественные права	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
9	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
10	-	-	-	-	-	-	-
11	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
12	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
14	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
15	-	-	-	-	-	-	-
16	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
17	Корректировка	-	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
18	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	-42 391	-30 000	-29 388	-48 074
19	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	303 333	297 150	486 078
20	-	-	-	-	-	-	-
21	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
22	Корректировка на рыночные условия	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
24	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	303 333	297 150	486 078
25	-	-	-	-	-	-	-
26	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	Можайский вал, 8С	наб. Тараса Шевченко, 23А	наб. Тараса Шевченко, 23А	ул. Новый Арбат, 32
27	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,56	4,16	2,31
28	Корректировка	-	-	0,0%	4,3%	0,0%	-23,6%
29	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	13 026	0	-114 803
30	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
31	-	-	-	-	-	-	-
32	Удалённость от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
33	Станция метро		Киевская	Киевская	Выставочная	Выставочная	Смоленская
34	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
35	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
36	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
37	-	-	-	-	-	-	-
38	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
39	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
41	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
42	-	-	-	-	-	-	-
43	Этаж	-	4	7	4	15	6
44	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
45	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
46	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
47	-	-	-	-	-	-	-
48	Общая площадь	кв. м	136,1	115,0	451,0	756,0	79,0
49	Корректировка	-	-	-1,7%	13,3%	19,5%	-5,5%
50	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	-7 444	41 979	58 007	-20 420
51	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	421 179	358 338	355 157	350 855
52	-	-	-	-	-	-	-
53	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
54	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
55	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
56	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	421 179	358 338	355 157	350 855
57	-	-	-	-	-	-	-
58	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов
59	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
61	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	421 179	358 338	355 157	350 855
62	-	-	-	-	-	-	-
63	Валовая коррекция	руб./ кв. м	-	49 835	85 005	87 395	183 297
64	Число ненулевых корректировок	-	-	2	3	2	3
65	-	-	-	-	-	-	-

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
66	Вес	-	-	0,292	0,263	0,261	0,183
67	Коэффициент вариации	-	9%	-	-	-	-
68	Средневзвешенная скорректированная удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	374 130	-	-	-
69	Площадь	кв. м	136,1	-	-	-	-
70	Рыночная стоимость основного помещения офисного назначения, без НДС	руб.	50 919 000	-	-	-	-
71	Соотношение МОП/ОП	-	0,68	-	-	-	-
72	Рыночная стоимость вспомогательного помещения (МОП), без НДС	руб.	34 624 920	-	-	-	-
73	Доля в праве (оцениваемая доля в размере 690/1000)	-	0,69	-	-	-	-
	Корректировка на долю в праве	-	0,00%	-	-	-	-
75	<b>Рыночная стоимость доли в размере 690/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316, расположенном на 4 эт., Башня "С", общей площадью 136,1 кв. м - место общего пользования</b>	-	<b>23 891 000</b>	-	-	-	-

Источник информации: составлено Оценщиком.

**Таблица 10.20. Расчет рыночной стоимости в размере доли 630/1000 права собственности в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402 с площадью 122,1 кв. м. на 2 этаже**

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	www.cian.ru/sale/commercial/261057968	www.cian.ru/sale/commercial/262493253	www.cian.ru/sale/commercial/229566547	www.cian.ru/sale/commercial/255524438
2	Цена предложения	руб./ кв. м	-	65 000 000	180 400 000	296 235 304	50 637 578
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	УСН	УСН	УСН
4	Цена предложения, без НДС	руб.	-	54 166 667	150 333 333	246 862 753	42 197 982
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
6	Передаваемые имущественные права	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
9	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152
10	-	-	-	-	-	-	-
11	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
12	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
14	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	471 014	333 333	326 538	534 152



№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
15	-	-	-	-	-	-	-
16	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
17	Корректировка	-	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
18	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	-42 391	-30 000	-29 388	-48 074
19	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	303 333	297 150	486 078
20	-	-	-	-	-	-	-
21	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
22	Корректировка на рыночные условия	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
24	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	303 333	297 150	486 078
25	-	-	-	-	-	-	-
26	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	Можайский вал, 8С	наб. Тараса Шевченко, 23А	наб. Тараса Шевченко, 23А	ул. Новый Арбат, 32
27	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,56	4,16	2,31
28	Корректировка	-	-	0,0%	4,3%	0,0%	-23,6%
29	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	13 026	0	-114 803
30	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
31	-	-	-	-	-	-	-
32	Удалённость от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
33	Станция метро	-	Киевская	Киевская	Выставочная	Выставочная	Смоленская
34	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
35	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
36	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
37	-	-	-	-	-	-	-
38	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
39	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
41	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
42	-	-	-	-	-	-	-
43	Этаж	-	2	7	4	15	6
44	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
45	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
46	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	428 623	316 359	297 150	371 275
47	-	-	-	-	-	-	-
48	Общая площадь	кв. м	122,1	115,0	451,0	756,0	79,0
49	Корректировка	-	-	-0,6%	14,6%	20,9%	-4,4%
50	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	-2 662	46 048	62 039	-16 437
51	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	425 961	362 407	359 189	354 838
52	-	-	-	-	-	-	-
53	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
54	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
55	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
56	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	425 961	362 407	359 189	354 838
57	-	-	-	-	-	-	-
58	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов
59	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м	-	0	0	0	0
61	Скорректированная величина	руб./ кв. м	-	425 961	362 407	359 189	354 838
62	-	-	-	-	-	-	-
63	Валовая коррекция	руб./ кв. м	-	45 053	89 074	91 427	179 314
64	Число ненулевых корректировок	-	-	2	3	2	3
65	-	-	-	-	-	-	-
66	Вес	-	-	0,296	0,260	0,258	0,186
67	Коэффициент вариации	-	9%	-	-	-	-
68	Средневзвешенная скорректированная удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	378 981	-	-	-
69	Площадь	кв. м	122,1	-	-	-	-
70	Рыночная стоимость основного помещения офисного назначения, без НДС	руб.	46 274 000	-	-	-	-
71	Соотношение МОП/ОП	-	0,68	-	-	-	-
72	Рыночная стоимость вспомогательного помещения (МОП), без НДС	руб.	31 466 320	-	-	-	-
73	Доля в праве (оцениваемая доля в размере 630/1000)	-	0,63	-	-	-	-
74	Корректировка на долю в праве	-	0,00%	-	-	-	-
75	<b>Рыночная стоимость доли в размере 630/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402, расположенном на 2 эт. Башня «С», общей площадью 122,1 кв. м - место общего пользования</b>	-	<b>19 824 000</b>	-	-	-	-

Источник информации: составлено Оценщиком.

### 10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА МАШИНОМЕСТА

Для определения удельной рыночной стоимости машиномест были использованы данные об аналогичных машиноместах, расположенных в здании по адресу ул. Можайский вал, 8. Все машиноместа расположены на минус третьем этаже; удельная стоимость предложений не зависит от площади.

При расчете стоимости машиномест использована скидка на торг для офисных помещений в размере 9% (см. «Сборник рыночных корректировок, 2021», стр. 112), так как машиноместа в данном случае являются объектами, функционально дополняющими офисные площади (служат для парковки автомобилей арендаторов).

**Таблица 10.21. Расчет средней удельной стоимости машиномест сравнительным подходом**

№	Адрес	Цена предложения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Скидка на торг	Удельная стоимость	Источник информации
-	-	-	кв. м	руб. за кв. м	-	руб. за кв. м	-
-	-	с НДС	-	с НДС	-	без НДС	-
1	ул. Можайский Вал, 8С6	1 935 674	20,6	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251548831">https://www.cian.ru/sale/commercial/251548831</a>
2	ул. Можайский Вал, 8С6	2 330 326	24,8	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251548834">https://www.cian.ru/sale/commercial/251548834</a>
3	ул. Можайский Вал, 8С6	2 170 586	23,1	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570575">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570575</a>
4	ул. Можайский Вал, 8С6	1 681 969	17,9	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570576">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570576</a>
5	ул. Можайский Вал, 8С6	1 681 969	17,9	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570577">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570577</a>
6	ул. Можайский Вал, 8С6	2 123 604	22,6	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570578">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570578</a>
7	ул. Можайский Вал, 8С6	2 461 877	26,2	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570579">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570579</a>
8	ул. Можайский Вал, 8С6	2 198 776	23,4	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570581">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570581</a>
9	ул. Можайский Вал, 8С6	1 644 383	17,5	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570582">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570582</a>
10	ул. Можайский Вал, 8С6	1 681 969	17,9	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251570584">https://www.cian.ru/sale/commercial/251570584</a>
11	ул. Можайский Вал, 8С6	2 198 776	23,4	93 965	-9,0%	71 257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251602070">https://www.cian.ru/sale/commercial/251602070</a>
-	<b>Среднее</b>	-	-	-	-	<b>71 257</b>	-

Источник информации: составлено Оценщиком.

С учетом полученного среднего значения удельной стоимости был проведен расчет стоимости машиномест.

**Таблица 10.22. Итоги определения рыночной стоимости машиномест в рамках сравнительного подхода**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Площадь	Удельная цена по аналогам, принимаемым к учету	Рыночная стоимость, сравнительный подход	Рыночная стоимость, сравнительный подход
-	-	-	кв. м	руб. за кв. м	руб.	руб.
-	-	-	-	без НДС	без НДС	с НДС
1	Машиноместо	77:07:0007002:11801	21,3	71 257	1 518 000	1 821 600
2	Машиноместо	77:07:0007002:11855	15,5	71 257	1 104 000	1 324 800
3	Машиноместо	77:07:0007002:11857	15,8	71 257	1 126 000	1 351 200
4	Машиноместо	77:07:0007002:11860	15,5	71 257	1 104 000	1 324 800
5	Машиноместо	77:07:0007002:11866	14,6	71 257	1 040 000	1 248 000
6	Машиноместо	77:07:0007002:11867	19,7	71 257	1 404 000	1 684 800
7	Машиноместо	77:07:0007002:11869	15,4	71 257	1 097 000	1 316 400
8	Машиноместо	77:07:0007002:11871	15,1	71 257	1 076 000	1 291 200
9	Машиноместо	77:07:0007002:11872	16,1	71 257	1 147 000	1 376 400

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Площадь	Удельная цена по аналогам, принимаемым к учету	Рыночная стоимость, сравнительный подход	Рыночная стоимость, сравнительный подход
-	-	-	кв. м	руб. за кв. м	руб.	руб.
-	-	-	-	без НДС	без НДС	с НДС
10	Машиноместо	77:07:0007002:11873	15,1	71 257	1 076 000	1 291 200
11	Машиноместо	77:07:0007002:11882	14,9	71 257	1 062 000	1 274 400
12	Машиноместо	77:07:0007002:11885	16,1	71 257	1 147 000	1 376 400
13	Машиноместо	77:07:0007002:11892	22,4	71 257	1 596 000	1 915 200
14	Машиноместо	77:07:0007002:11900	16,7	71 257	1 190 000	1 428 000
15	Машиноместо	77:07:0007002:11902	15,9	71 257	1 133 000	1 359 600
16	Машиноместо	77:07:0007002:11903	15,2	71 257	1 083 000	1 299 600
17	Машиноместо	77:07:0007002:11904	14,8	71 257	1 055 000	1 266 000
18	Машиноместо	77:07:0007002:11905	14,8	71 257	1 055 000	1 266 000
19	Машиноместо	77:07:0007002:11907	15,1	71 257	1 076 000	1 291 200
20	Машиноместо	77:07:0007002:11910	16,9	71 257	1 204 000	1 444 800
21	Машиноместо	77:07:0007002:11912	15,4	71 257	1 097 000	1 316 400
22	Машиноместо	77:07:0007002:11963	20,6	71 257	1 468 000	1 761 600
23	Машиноместо	77:07:0007002:12060	20,8	71 257	1 482 000	1 778 400
24	Машиноместо	77:07:0007002:12061	14,6	71 257	1 040 000	1 248 000
25	Машиноместо	77:07:0007002:12064	15,2	71 257	1 083 000	1 299 600
26	Машиноместо	77:07:0007002:12065	16,1	71 257	1 147 000	1 376 400
27	Машиноместо	77:07:0007002:12066	21,5	71 257	1 532 000	1 838 400
28	Машиноместо	77:07:0007002:12067	22,1	71 257	1 575 000	1 890 000
29	Машиноместо	77:07:0007002:12071	14,8	71 257	1 055 000	1 266 000
30	Машиноместо	77:07:0007002:12076	15,4	71 257	1 097 000	1 316 400
31	Машиноместо	77:07:0007002:12083	15,1	71 257	1 076 000	1 291 200
32	Машиноместо	77:07:0007002:12088	26,4	71 257	1 881 000	2 257 200
33	Машиноместо	77:07:0007002:12105	13,7	71 257	976 000	1 171 200
34	Машиноместо	77:07:0007002:12122	12,9	71 257	919 000	1 102 800
35	Машиноместо	77:07:0007002:12141	13,3	71 257	948 000	1 137 600
<b>-</b>	<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>584,8</b>	<b>-</b>	<b>41 669 000</b>	<b>50 002 800</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

#### 10.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночная стоимость права аренды земельного участка была определена на базе кадастровой стоимости при помощи коэффициента «рыночная / кадастровая стоимость».

Согласно данным 4-го издания Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021, Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка составляет в среднем 1,04 (см. стр. 21).

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка приведен в следующей таблице.

**Таблица 10.23. Расчет рыночной стоимости права аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м**

Характеристика	Ед. изм.	Налоговый режим	Значение
Кадастровый номер	-	-	77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:80
Площадь	кв. м	-	587
Кадастровая стоимость	руб.	-	53 911 981,88
Соотношение рыночной и кадастровой стоимостей*	-	-	1,04
Стоимость права аренды	руб.	с учетом НДС	56 068 500
<b>Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м); кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией.</b>	<b>руб.</b>	<b>без учета НДС</b>	<b>46 724 000</b>

Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999

Источник информации: составлено Оценщиком.

### 10.8. ИТОГИ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость Объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 15.07.2021 приведена в следующей таблице:

**Таблица 10.24. Итоги определения стоимости в рамках сравнительного подхода**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, сравнительный подход	Рыночная стоимость, сравнительный подход
			руб. без НДС	руб. с НДС
-	-	-		
-	-	-		
1	Машиноместо	77:07:0007002:11801	1 518 000	1 821 600
2	Машиноместо	77:07:0007002:11855	1 104 000	1 324 800
3	Машиноместо	77:07:0007002:11857	1 126 000	1 351 200
4	Машиноместо	77:07:0007002:11860	1 104 000	1 324 800
5	Машиноместо	77:07:0007002:11866	1 040 000	1 248 000
6	Машиноместо	77:07:0007002:11867	1 404 000	1 684 800
7	Машиноместо	77:07:0007002:11869	1 097 000	1 316 400
8	Машиноместо	77:07:0007002:11871	1 076 000	1 291 200
9	Машиноместо	77:07:0007002:11872	1 147 000	1 376 400
10	Машиноместо	77:07:0007002:11873	1 076 000	1 291 200
11	Машиноместо	77:07:0007002:11882	1 062 000	1 274 400
12	Машиноместо	77:07:0007002:11885	1 147 000	1 376 400
13	Машиноместо	77:07:0007002:11892	1 596 000	1 915 200
14	Машиноместо	77:07:0007002:11900	1 190 000	1 428 000
15	Машиноместо	77:07:0007002:11902	1 133 000	1 359 600
16	Машиноместо	77:07:0007002:11903	1 083 000	1 299 600
17	Машиноместо	77:07:0007002:11904	1 055 000	1 266 000
18	Машиноместо	77:07:0007002:11905	1 055 000	1 266 000
19	Машиноместо	77:07:0007002:11907	1 076 000	1 291 200
20	Машиноместо	77:07:0007002:11910	1 204 000	1 444 800
21	Машиноместо	77:07:0007002:11912	1 097 000	1 316 400
22	Машиноместо	77:07:0007002:11963	1 468 000	1 761 600
23	Машиноместо	77:07:0007002:12060	1 482 000	1 778 400
24	Машиноместо	77:07:0007002:12061	1 040 000	1 248 000
25	Машиноместо	77:07:0007002:12064	1 083 000	1 299 600
26	Машиноместо	77:07:0007002:12065	1 147 000	1 376 400
27	Машиноместо	77:07:0007002:12066	1 532 000	1 838 400
28	Машиноместо	77:07:0007002:12067	1 575 000	1 890 000
29	Машиноместо	77:07:0007002:12071	1 055 000	1 266 000
30	Машиноместо	77:07:0007002:12076	1 097 000	1 316 400
31	Машиноместо	77:07:0007002:12083	1 076 000	1 291 200
32	Машиноместо	77:07:0007002:12088	1 881 000	2 257 200
33	Машиноместо	77:07:0007002:12105	976 000	1 171 200
34	Машиноместо	77:07:0007002:12122	919 000	1 102 800
35	Машиноместо	77:07:0007002:12141	948 000	1 137 600
36	Доля в размере 690/1000 в помещении - место общего пользования	77:07:0007002:12316	23 891 000	28 669 200
37	Доля в размере 630/1000 в помещении - место общего пользования	77:07:0007002:12402	19 824 000	23 788 800
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С»	77:07:0007002:12478	24 030 000	28 836 000
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	77:07:0007002:12411	2 313 934 043	2 776 720 852
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999	77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:80	46 724 000	56 068 500
-	<b>Итого*</b>	-	<b>2 470 072 043</b>	<b>2 964 086 152</b>

\*Согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором



## Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.

*\*\* В соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т. е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Это касается как незастроенных участков, так и земель под зданиями и сооружениями, поскольку при продаже объектов недвижимости покупатель также получает права на земельные участки. Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.*

## **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Оценка недвижимости доходным подходом представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Согласно п.VII.23 ФСО N 7, при применении доходного подхода расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

В рамках настоящего Отчета в рамках доходного подхода применены методы:

- метод капитализации – для оценки помещения в башне С;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) – для оценки объекта незавершенного строительства (здания БЦ, башня А).

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Таким образом, для расчета требуется величина арендной ставки, определенная методом сравнения продаж.

### **11.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ (БАШНЯ С)**

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Согласно классификации, предложенной в табл. 8 на стр. 71 Справочника оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, ценообразующие характеристики, учитываемые при определении стоимости площадей в бизнес-центрах классов А и В, включают:

**Таблица 11.1. Ценообразующие характеристики, учитываемые при определении стоимости площадей в бизнес-центрах классов А и В**

№ п.	Характеристика	Вес характеристики
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05
11	Итого	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, стр. 71, таблица 8

**Критерии выбора объектов для сравнительного исследования.** Главным критерием для выбора объектов для сравнительного исследования является аналогичное наиболее эффективное их использование.

Единица сравнения. В зависимости от вида оцениваемого объекта недвижимости используются различные единицы сравнения.

В данном случае анализ ofert в отношении объектов, аналогичных исследуемому по функциональному типу и прочим существенным характеристикам показал, что стандартной единицей сравнения на рынке объекта исследования является цена за единицу общей площади.

Сведения об основных ценообразующих характеристиках объектов для сравнительного исследования приведены в следующей таблице.



Таблица 11.2. Сведения об основных ценообразующих характеристиках объектов-аналогов для офисных помещений

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264044072/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264044072/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262443997/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262443997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298/">https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801/</a>
2	Цена предложения	руб. в месяц	-	825 000	1 678 500	1 200 000	1 280 000
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
4	Цена предложения, без НДС	руб. в год	-	8 250 000	16 785 000	12 000 000	12 800 000
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
6	Передаваемые имущественные права	-	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
7	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
8	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
9	Учет коммунальных платежей в ставке	-	нет	да	нет	нет	нет
10	Учет эксплуатационных расходов в ставке	-	да	да	да	да	да
11	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
12	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8Б
13	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,16	4,16	4,16
14	Удаленность от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
15	Станция метро	-	Киевская	Киевская	Киевская	Киевская	Киевская
16	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
17	Этаж	-	5	9 / 14	7 / 14	9 / 14	9 / 14
18	Общая площадь	кв. м	59,0	200,0	450,0	320,0	320,0
19	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
20	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов

Корректировки могут быть разделены на три группы:

- Учитывающие правовые, финансовые, рыночные и прочие особенности самой сделки. После их внесения скорректированные цены предложений объектов для сравнительного исследования отличаются от стоимости объекта исследования только характеристиками местоположения и физическими характеристиками.
- Учитывающие характеристики местоположения, как в масштабе населенного пункта (район расположения), так и локальные особенности, такие как удаленность от транспортных узлов, положение на первой линии или внутриквартальное, а также наличие отдельного входа и этаж расположения для встроенных помещений. После их внесения скорректированные цены предложений объектов для сравнительного исследования отличаются от стоимости объекта исследования только физическими характеристиками.
- Учитывающие физические характеристики, такие как площадь, состояние коммуникаций, качество отделки помещения и состояние здания. После их внесения скорректированные цены предложений объектов для сравнительного исследования сопоставимы по удельным показателям со стоимостью объекта исследования.

**Первая группа корректировок** включает:

- корректировку на различие в передаваемых правах;
- корректировку на различие в условиях финансирования;
- корректировку на различие в условиях сделки;
- корректировку на различие в рыночных условиях
- корректировку на различие в составе ставки аренды

**Передаваемые права на объекты недвижимости.** Корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых при сделке. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютном праве собственности на него.

Наличие ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Если оцениваемый объект имеет полное право собственности, а объект сопоставления – ограниченное, необходимо увеличить цену продажи объекта сопоставления на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности.

Обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения, качество прав на земельный участок в составе объекта влияют на стоимость недвижимости.

Поскольку передаваемые права являются одной из наиболее существенных ценообразующих характеристик, осуществлялся выбор объектов для сравнительного исследования только с тем же уровнем прав, что и у объекта исследования.

По этой причине величина корректировки, учитывающей разницу в уровне прав, равна нулю.

**Условия финансирования.** Корректировка учитывает разницу в условиях финансирования сделки (оплата наличными, оформление закладной, использование ипотечного кредита, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, платеж в рассрочку и т. д.).

При использовании кредитов требуется корректировка на величину платы за использование (в абсолютных значениях или с применением инструментов дисконтированных денежных потоков).

Поскольку в офертах, использованных для расчета нет явных указаний на условия финансирования, то в расчете использовано стандартное допущение о том, что для перехода прав со стороны продавца требуется перечисление всей суммы вне зависимости от того, к какому механизму финансирования сделки он прибегнет.

По этой причине величина корректировки, учитывающей разницу в условиях финансирования, равна нулю.

**Условия сделки.** Корректировка учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможные скидки с цены продажи. Наличие финансового давления, предстоящая ликвидация объекта, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий и льгот на развитие могут влиять на стоимость объекта недвижимости.

В офертах, использованных для расчета нет явных указаний на условия сделки.

По этой причине условия в расчете считаются типовыми для рынка объекта исследования, а величина корректировки, учитывающей разницу в условиях сделки, включает только вероятное снижение цены в процессе торга между продавцом и покупателем.

В расчете применены корректировки на торг для активного рынка, которые составляют минус 5,5% согласно «Сборнику рыночных корректировок, 2021» под ред. Е. Е. Яскевича (стр. 112).

**Рыночные условия (дата предложения/сделки).** В российских условиях фактор времени существенно влияет на динамику сделок на рынке недвижимости. Для выявления этого влияния используется информация о перепродаже объекта недвижимости либо данные по нескольким объектам-аналогам с различными датами продажи.

Характерный временной масштаб для рынка недвижимости того или иного типа – это срок ликвидности объектов на рынке, поскольку баланс спроса и предложения, выраженный в уровне цен, достигается путем совершения сделок.

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №31, под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 год) время сдачи в аренду для офисной недвижимости класса А в Москве составляло 2-3 месяцев.

Поскольку выбор объектов для сравнительного исследования осуществлялся во временном окне шириной менее года до даты определения стоимости, то есть, полутора-двукратного срока экспозиции, то корректировка на дату предложения (сделки) не проводилась.

**Состав ставки аренды.** В случае, когда ставка аренды объекта-аналога содержит коммунальные и/или эксплуатационные расходы, следует очистить ее от этих расходов для приведения к единой базе расчета.

Величины доли расходов каждого типа для офисных помещений принята равной согласно данным «Сборника оценщика недвижимости. Операционные расходы, 2019», под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 58:

- Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке (переход от ставки с КР к ставке без КР), офис – 8,1%;
- Корректировка на наличие эксплуатационных платежей в ставке (переход от ставки с ЭР к ставке без ЭР), офис – 6,8%.

**Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»**

Таблица 7

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	3,1%	6,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,8%
Отопление	5,3%	3,3%	7,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>17,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,0%	1,7%	4,3%
Интернет и средства связи	2,0%	0,7%	3,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	2,3%	4,7%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	1,7%	4,3%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>6,8%</b>	<b>16,2%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>15,9%</b>	<b>32,6%</b>

На базе этих данных была составлена матрица коэффициентов.

**Таблица 11.3. Матрица коэффициентов для очистки ставки от КР и ЭР**

-	ЭП есть	ЭП нет
КП есть	-8,1%	-1,4%
КП нет	0,0%	7,3%

Источник информации: составлено Оценщиком.

### Вторая группа корректировок

Поскольку критерий местоположения является одной из наиболее существенных ценообразующих характеристик, в качестве объектов для сравнительного исследования были выбраны помещения в максимально близкой окрестности объекта недвижимости, стоимость которого определяется. Выбор осуществлялся с учетом доступности данных о предложениях в период, предшествующий дате определения стоимости.

Несмотря на выбор объектов для сравнительного исследования с учетом фактора местоположения, следует учесть отличия по этому критерию как в масштабе города, так и с учетом локальных особенностей местоположения.

Вторая группа корректировок включает:

- корректировку на различие в местоположении в масштабе города;
- корректировку на различие в локальном местоположении (удаленность от транспортных узлов);
- корректировку на различие в локальном местоположении (линия расположения здания);
- корректировку на различие в локальном местоположении (этаж расположения помещения).

### Местоположение в масштабе города и локальное местоположение (линия).

Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в одном здании, то данные корректировки не вводились.

**Локальное местоположение (этаж расположения помещения).** Коммерческие помещения, расположенные в подвалах, цоколях и на верхних этажах имеют меньшую ценность, поскольку доступ к ним усложнен.

В данном случае все объекты расположены на этажах выше первого, и корректировка не вводилась.

### Третья группа корректировок

Третья группа корректировок включает:

- корректировку на разницу в площадях (фактор масштаба);
- корректировку на наличие отдельного входа;
- корректировку на разницу в состоянии отделки.

**Фактор масштаба** отражает соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

В расчете использована корректировка на фактор масштаба согласно Справочнику оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, (стр. 242). Уравнение зависимости имеет вид:

$$\text{«Фактор масштаба»} = 1,4773 \times \text{«Площадь, кв. м»}^{-0,122}.$$

Форма зависимость приведена на следующем рисунке.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

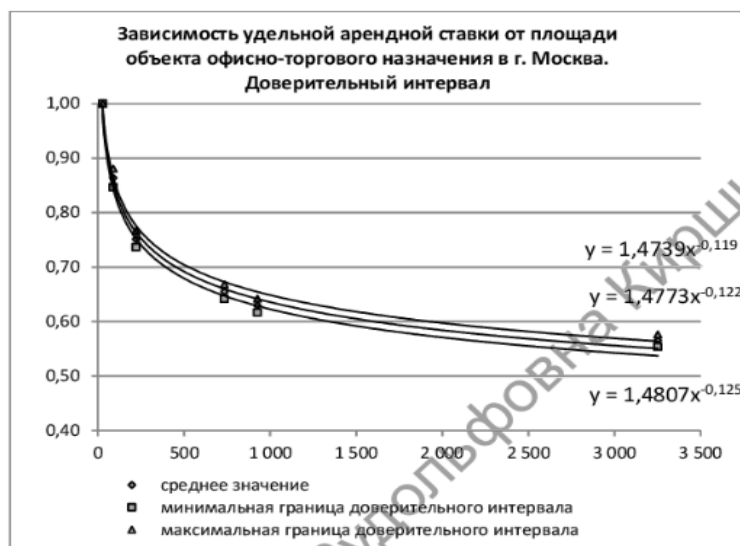


Рис. 78<sup>23</sup>

**Наличие отдельного входа.** Наличие у пользователя помещения контроля над доступом является преимуществом.

В данном случае все объекты не имеют отдельного входа, и корректировка не вводилась.

**Состояние отделки.** Новое или реконструированное здание представляет большую ценность для собственников и арендаторов.

Следует отличать данный фактор от качества внутренней отделки помещений: качественную отделку может иметь помещение, расположенное в здании со структурными дефектами.

В данном случае все объекты имеют сопоставимое качество отделки, и корректировка не вводилась.

### Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты аналогичны применявшимся ранее. Расчет величины арендной ставки приведен в следующей таблице.

Таблица 11.4. Расчет удельной величины чистого операционного дохода для офисной части здания

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264044072/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264044072/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262443997/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262443997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298/">https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801/</a>
2	Цена предложения	руб. в месяц	-	825 000	1 678 500	1 200 000	1 280 000
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
4	Цена предложения, <b>без НДС</b>	руб. в год	-	8 250 000	16 785 000	12 000 000	12 800 000
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
6	Передаваемые имущественные права	-	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
7	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
9	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
10	-	-	-	-	-	-	-
11	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
12	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
14	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
15	-	-	-	-	-	-	-
16	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
17	Корректировка	-	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
18	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-2 269	-2 052	-2 063	-2 200
19	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	38 981	35 248	35 437	37 800
20	-	-	-	-	-	-	-
21	Учёт коммунальных платежей в ставке	-	нет	да	нет	нет	нет
22	Корректировка	-	-	-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-3 157	0	0	0
24	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
25	-	-	-	-	-	-	-
26	Учёт эксплуатационных расходов в ставке	-	да	да	да	да	да
27	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
29	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
30	-	-	-	-	-	-	-
31	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
32	Корректировка на рыночные условия	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
33	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
34	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
35	-	-	-	-	-	-	-
36	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8Б
37	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,16	4,16	4,16
38	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
39	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
40	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
41	-	-	-	-	-	-	-
42	Удалённость от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
43	Станция метро	-	Киевская	Киевская	Киевская	Киевская	Киевская
44	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
45	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
46	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
47	-	-	-	-	-	-	-
48	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
49	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
51	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
52	-	-	-	-	-	-	-
53	Этаж	-	5	9 / 14	7 / 14	9 / 14	9 / 14
54	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
55	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
56	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
57	-	-	-	-	-	-	-
58	Общая площадь	кв. м	59,0	200,0	450,0	320,0	320,0
59	Корректировка	-	-	16,1%	28,1%	22,9%	22,9%
60	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	5 753	9 915	8 118	8 660
61	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 577	45 163	43 555	46 460
62	-	-	-	-	-	-	-
63	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
64	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
65	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
66	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 577	45 163	43 555	46 460
67	-	-	-	-	-	-	-
68	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов
69	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
71	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 577	45 163	43 555	46 460
72	-	-	-	-	-	-	-
73	Валовая коррекция	руб./ кв. м/ год	-	11 179	11 967	10 181	10 860
74	Число ненулевых корректировок	-	-	3	2	2	2
75	-	-	-	-	-	-	-
76	Вес	-	-	0,249	0,243	0,257	0,251
77	Коэффициент вариации	-	5%	-	-	-	-
78	<b>Рыночная ставка арендной платы без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов, без учета НДС</b>	<b>руб./ кв. м/ год</b>	<b>-</b>	<b>44 182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

## 11.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НЕДОЗАГРУЗКИ И ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Помимо арендной ставки для реализации метода капитализации чистого операционного дохода, как указано выше, требуются:

- Величина недозагрузки;
- Величина операционных расходов;
- Ставка капитализации.

Величина недозагрузки принята равной 11% согласно данным обзора CRE (см. <https://www.cre.ru/analytics/83699>).

[www.cre.ru](http://www.cre.ru)

CBRE: Ввод офисов в Москве стал рекордным, но это не должно никого пугать - CRE



Величина операционных расходов для офисов принята равной 18,1% согласно данным «Сборника оценщика недвижимости. Операционные расходы, 2019» под ред. Лейфера И.А., стр. 106.

**Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 35

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	22,8%	18,1% - 27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9% - 23,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,4%	15,1% - 23,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	20,2%	16,1% - 24,2%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	19,4%	15,9% - 23,0%
6	Дальневосточные и курортные города	19,9%	15,6% - 24,1%

Принято минимальное значение интервала, так как в новом объекте расходы меньше среднего ввиду отсутствия ремонтов.



Ставка капитализации принята равной 8,5% данным обзором FBSS (см. <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>).

Названы ставки капитализации недвижимости | OFFICE NEWS



На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании JLL, уточнив, что до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

Минимальное значение интервала принято с учетом класса объекта (низкая ставка соответствует более высокому классу объекта).

### 11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ (БАШНЯ С) В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости офисного помещения приведен в следующей таблице.

**Таблица 11.5. Расчет стоимости офисного помещения в рамках доходного подхода к оценке**

Величина	Ед. изм.	Значение
Средневзвешенная скорректированная удельная цена предложения	руб./ кв. м/ год	44 182
Площадь	кв. м	59,0
Потенциальный валовой доход (округленно)	руб./ год	2 607 000
Вакантность	-	11,0%
Действительный валовой доход	руб./ кв. м/ год	2 320 230
Величина операционных расходов (от ПВД)	-	18,1%
Чистый операционный доход	руб./ год	1 848 363
Ставка капитализации	-	8,50%
<b>Рыночная стоимость помещения общей площадью 59 кв. м, расположенного на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478, без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>21 745 447</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

### 11.4. ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (БЦ, БАШНЯ А)

Расчет рыночной стоимости здания БЦ (башня А) основан на методе дисконтирования денежных потоков, так как доходы и расходы носят переменный характер:

- затраты на достройку здания, ввод в эксплуатацию (инвестиционная стадия длительностью полгода<sup>24</sup>);
- операционные расходы (операционная стадия);
- доходы от аренды планируются по окончании инвестиционной стадии.

#### Прогноз выручки

Прогноз доходов формируется за счет сдачи в аренду офисных и торговых помещений по рыночным арендным ставкам.

<sup>24</sup> В данном случае строительство было заморожено, и после его возобновления потребуется завершить монтаж отдельных внутренних систем и элементов. Согласно СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», стр. 551 (см. <https://meganorm.ru/Data2/1/4294854/4294854897.pdf>), монтаж оборудования займёт 6 месяцев для объекта «Здание вычислительного центра общей площадью 10 тыс. кв. м». Данный объект выбран как наиболее близкий по планировке и функциональному назначению к современным административным зданиям общего назначения.

В расчете использован долгосрочный темп роста, равный 3,8% согласно консенсус-прогнозу ВШЭ (<https://www.hse.ru/data/2021/08/12/1410821248/Cf-2021-Q3.pdf>).

Загрузка площадей прогнозируется на уровне рыночных показателей.

Размер арендопригодных площадей принят с учетом следующих факторов:

- общая площадь здания БЦ (Башня А), указанная в Задании на оценку и на сайте Росреестра (17 278,30 кв. м) отличается от указанной в Экспликации 2017 г. (16 959,8 кв. м) на 318.5 кв. м;

- при расчете доходов от сдачи в аренду оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода основная арендопригодная площадь, составляющая согласно Экспликации 2017 г. 13 392 кв. м, скорректирована, исходя из общей площади 17 278,30 кв. м (т. е. полезная площадь офисных и торговых (общепит) помещений по экспликации скорректирована на коэффициент, составляющий  $17\,278,3 / 16\,959,8 = 1,019$ ).

**Таблица 11.6. Арендопригодные площади в здании (башня А), кадастровый номер 77:07:0007002:12411, принятые в расчетах, кв. м**

Величина	общая площадь	офисная площадь	общепит
Общая площадь по ТЗ	17 278,3	-	-
Общая площадь по экспликации	16 959,8	-	-
Полезная площадь по экспликации	13 392,0	12 357,9	1 034,1
Полезная площадь в расчете	13 643,5	12 590,0	1 053,5

Источник информации: составлено Оценщиком.

### Прогноз расходов

Расходы в рамках доходного подхода учитывают:

- инвестиционные затраты, поскольку объект на дату оценки не завершён строительством. Расходы на достройку здания составят 981 748 448 руб.<sup>25</sup>. Период достройки не превысит одного года, по истечении которого стоимость объекта определяется капитализацией чистого операционного дохода.

Операционные расходы учитываются, исходя из условий аренды (включение/не включение в арендные платежи коммунальных платежей и эксплуатационных расходов).

### Длительность прогнозного периода

Длительность прогнозного периода определяется сроком выхода стабильные потоки доходов.

### 11.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНЫХ СТАВОК ОФИСНЫХ И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (БЦ, БАШНЯ А)

При расчете рыночной арендной ставки для помещений офисного назначения корректировки удельного показателя при различии ценообразующих факторов принимались аналогично использованным в разделе 11.12 (при оценке офисного помещения в башне С).

При расчете рыночной арендной ставки для помещений торгового назначения корректировки удельного показателя при различии ценообразующих факторов принимались аналогично использованным в разделе 11.12 (при оценке офисного помещения в башне С), за исключением следующих корректировок:

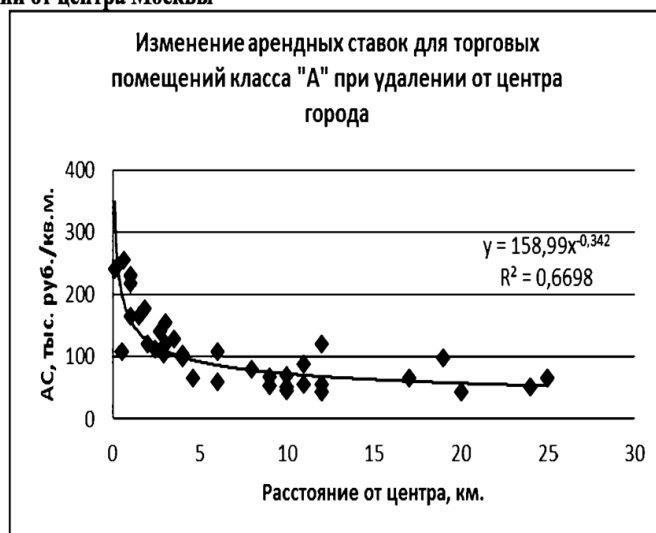
- корректировка на торг для активного рынка продажи торговых помещений составляют минус 4,5% согласно «Сборнику рыночных корректировок, 2021» (СРК-2021) под ред. Лейфера Л.А., (стр. 112).
- корректировка на фактор удаленности от центра согласно «Справочнику оценщика недвижимости–2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные

<sup>25</sup> Расчет представлен в разделе 10.2 настоящего Отчета.

типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова, (стр.71)» с показателем степени -0,342.

**1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов (А, В, С)**

**Рисунок 32. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы**



- Корректировка на масштаб при расчете стоимости башни А не вносится, так как в здании помещения, предлагаемые в аренду, имеют различные площади; кроме того, они могут быть разбиты на блоки.

**Состав ставки аренды.** В случае, когда ставка аренды объекта-аналога содержит коммунальные и/или эксплуатационные расходы, следует очистить ее от этих расходов для приведения к единой базе расчета.

Величины доли расходов каждого типа для торговых помещений принята равной согласно данным «Сборника оценщика недвижимости. Операционные расходы, 2019», под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 72:

- Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке (переход от ставки с КР к ставке без КР), офис – 8,1%;
- Корректировка на наличие эксплуатационных платежей в ставке (переход от ставки с ЭР к ставке без ЭР), офис – 6,9%.

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 16

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	2,0%	0,8%	3,2%
Отопление	4,0%	2,7%	5,3%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,6%</b>	<b>8,1%</b>	<b>17,0%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,5%	2,3%	4,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,3%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,0%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,7%</b>	<b>6,9%</b>	<b>16,4%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,2%</b>	<b>15,7%</b>	<b>32,7%</b>

На базе этих данных была составлена матрица коэффициентов.

Таблица 11.7. Матрица коэффициентов для очистки ставки от КР и ЭР

	<b>ЭП есть</b>	<b>ЭП нет</b>
<b>КП есть</b>	-8,1%	-1,3%
<b>КП нет</b>	0,0%	7,4%

Источник информации: составлено Оценщиком.

Расчеты приведены в следующих таблицах.

Таблица 11.8. Расчет удельной величины чистого операционного дохода для офисной части здания

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	-	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264044072/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264044072/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262443997/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262443997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298/">https://www.cian.ru/sale/commercial/262603298/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260652801/</a>
2	Цена предложения	руб. в месяц	-	825 000	1 678 500	1 200 000	1 280 000
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
4	Цена предложения, без НДС	руб. в год	-	8 250 000	16 785 000	12 000 000	12 800 000
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
6	Передаваемые имущественные права	-	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
7	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
9	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
10	-	-	-	-	-	-	-
11	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
12	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
14	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	41 250	37 300	37 500	40 000
15	-	-	-	-	-	-	-
16	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
17	Корректировка	-	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
18	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-2 269	-2 052	-2 063	-2 200
19	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	38 981	35 248	35 437	37 800
20	-	-	-	-	-	-	-
21	Учёт коммунальных платежей в ставке	-	нет	да	нет	нет	нет
22	Корректировка	-	-	-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-3 157	0	0	0
24	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
25	-	-	-	-	-	-	-
26	Учёт эксплуатационных расходов в ставке	-	да	да	да	да	да
27	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
29	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
30	-	-	-	-	-	-	-
31	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
32	Корректировка на рыночные условия	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
33	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
34	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
35	-	-	-	-	-	-	-
36	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8С	ул. Можайский Вал, 8Б
37	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	4,16	4,16	4,16	4,16
38	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
39	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
40	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
41	-	-	-	-	-	-	-



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
42	Удалённость от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5	5
43	Станция метро		Киевская	Киевская	Киевская	Киевская	Киевская
44	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
45	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
46	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
47	-	-	-	-	-	-	-
48	Линия расположения здания	-	1	1	1	1	1
49	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
51	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
52	-	-	-	-	-	-	-
53	Этаж	-	с 3 по 14	9 / 14	7 / 14	9 / 14	9 / 14
54	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
55	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
56	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
57	-	-	-	-	-	-	-
58	Общая площадь	кв. м	-	200,0	450,0	320,0	320,0
59	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
60	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
61	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
62	-	-	-	-	-	-	-
63	Наличие отдельного входа	-	нет	нет	нет	нет	нет
64	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
65	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
66	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
67	-	-	-	-	-	-	-
68	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов
69	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0	0
71	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	35 824	35 248	35 437	37 800
72	-	-	-	-	-	-	-
73	Валовая коррекция	руб./ кв. м/ год	-	5 426	2 052	2 063	2 200
74	Число ненулевых корректировок	-	-	2	1	1	1
75	-	-	-	-	-	-	-
76	Вес	-	-	0,179	0,275	0,275	0,271
77	Коэффициент вариации	-	3%	-	-	-	-
78	<b>Средневзвешенная скорректированная удельная стоимость арендной ставки без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов, без НДС</b>	<b>руб./ кв. м/ год</b>	<b>-</b>	<b>36 095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.

Таблица 11.9. Расчет удельной величины чистого операционного дохода для торговой части здания

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	-	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262662948/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262662948/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260890196/">https://www.cian.ru/rent/commercial/260890196/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240395063/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240395063/</a>
2	Цена предложения	руб. в месяц	-	1 500 000	420 000	450 000
3	Наличие НДС в цене предложения	-	без НДС	с НДС	УСН	УСН
4	Цена предложения, без НДС	руб. в год	-	15 000 000	4 200 000	4 500 000
5	Удельная цена предложения	руб./ кв. м/ год	-	48 387	50 000	45 272
6	Передаваемые имущественные права	-	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
7	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
8	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
9	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	48 387	50 000	45 272
10	-	-	-	-	-	-
11	Условия финансирования	-	типовые	типовые	типовые	типовые
12	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
13	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
14	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	48 387	50 000	45 272
15	-	-	-	-	-	-
16	Условия сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение
17	Корректировка	-	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%
18	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-2 177	-2 250	-2 037
19	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	46 210	47 750	43 235
20	-	-	-	-	-	-
21	Учёт коммунальных платежей в ставке	-	нет	нет	нет	нет
22	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
23	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
24	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	46 210	47 750	43 235
25	-	-	-	-	-	-
26	Учёт эксплуатационных расходов в ставке	-	да	нет	да	нет
27	Корректировка	-	-	7,4%	0,0%	7,4%
28	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	3 425	0	3 204
29	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	49 635	47 750	46 439
30	-	-	-	-	-	-
31	Дата предложения	-	-	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
32	Корректировка на рыночные условия	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
33	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
34	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	49 635	47 750	46 439
35	-	-	-	-	-	-
36	Адрес объекта	-	Можайский вал, 8	Кутузовский просп., 9К1	наб. Тараса Шевченко, 1	Кутузовский просп., 8
37	Местоположение в масштабе города (расстояние до нулевого километра)	км	4,16	3,63	3,07	3,65
38	Корректировка	-	-	-4,6%	-9,9%	-4,4%
39	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-2 260	-4 713	-2 031
40	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	47 375	43 037	44 408
41	-	-	-	-	-	-

№ п.	Характеристика	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
42	Удалённость от транспортных узлов	мин. пешком	5	5	5	5
43	Станция метро		Киевская	Киевская	Киевская	Киевская
44	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
45	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
46	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	47 375	43 037	44 408
47	-	-	-	-	-	-
48	Линия расположения здания	-	1	1	1	1
49	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
50	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
51	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	47 375	43 037	44 408
52	-	-	-	-	-	-
53	Этаж	-	1	1	1	1
54	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
55	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
56	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	47 375	43 037	44 408
57	-	-	-	-	-	-
58	Общая площадь	кв. м	-	310,0	84,0	99,4
59	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
60	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
61	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	47 375	43 037	44 408
62	-	-	-	-	-	-
63	Наличие отдельного входа	-	нет	есть	есть	есть
64	Корректировка	-	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%
65	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	-7 106	-6 456	-6 661
66	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	40 269	36 581	37 747
67	-	-	-	-	-	-
68	Состояние отделки помещения	-	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов	стандартное для данного типа объектов
69	Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
70	Абсолютная величина корректировки	руб./ кв. м/ год	-	0	0	0
71	Скорректированная величина	руб./ кв. м/ год	-	40 269	36 581	37 747
72	-	-	-	-	-	-
73	Валовая коррекция	руб./ кв. м/ год	-	14 968	13 419	13 933
74	Число ненулевых корректировок	-	-	4	3	4
75	-	-	-	-	-	-
76	Вес	-	-	0,323	0,341	0,335
77	Коэффициент вариации	-	5%	-	-	-
78	<b>Средневзвешенная скорректированная удельная стоимость арендной ставки без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов, без НДС</b>	<b>руб./ кв. м/ год</b>	<b>-</b>	<b>38 126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Источник информации: составлено Оценщиком.



#### 11.6. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений. При инвестировании ставка дисконтирования представляет собой меру эффективности вложений капитала, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Таким образом для того, чтобы принять правильное решение об инвестировании с одинаковыми денежными потоками, необходимо учесть в ставке дисконтирования все риски, связанные с ожидаемыми в будущем денежными потоками.

В качестве ставки дисконтирования может быть использована средневзвешенная стоимость капитала (Weighted Average Cost of Capital, WACC).

WACC учитывает в себе все риски, связанные с финансированием деятельности, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств.

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывается по следующей формуле:

$$WACC = We \times ke + Wd \times kd \times (1 - T), \text{ где:}$$

We – доля собственного капитала в структуре инвестированного капитала;

Ke – стоимость привлечения собственного капитала;

Wd – доля заемного капитала в структуре инвестированного капитала;

Kd – стоимость привлечения заемного капитала;

T – действующая ставка налога на прибыль.

Ставка, отражающая стоимость привлечения собственного капитала, использованная в настоящем отчете, выведена на основе модели оценки капитальных активов (CAPM – Capital Asset Pricing Model).

Для того, чтобы определить ставку привлечения собственного капитала (Rs) с использованием модели CAPM, использовалась следующая формула:

$$Rs = Rf + \beta \times Rp + C + S1 + S2, \text{ где:}$$

Rs – ставка доходности на собственный капитал;

Rf – ставка безрискового финансирования;

$\beta$  – коэффициент систематического риска «бета», (является мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране, а также учитывающий соотношение собственного и заемного капитала);

Rp – рыночная премия для фондового рынка США, определяется как (Rm – Rf), где Rm – среднерыночная норма доходности;

C – премия за страновой риск;

S1 – премия за малую капитализацию (размер компании);

S2 – премия за специфические риски.

Безрисковая ставка отражает доходность по безрисковому активу. Актив является безрисковым, если инвестор с абсолютной точностью знает связанный с данным активом ожидаемый доход, то есть, фактический доход всегда равен ожидаемому. В связи с этим безрисковый актив должен отвечать следующим требованиям:

- должен отсутствовать риск дефолта;
- должен отсутствовать риск реинвестиций.

В теории риск дефолта полностью отсутствует только у государственных ценных бумаг, поскольку даже самые крупные и надежные компании в какой-то мере обладают риском дефолта. Риск реинвестиции полностью отсутствует у государственных ценных

бумаг с нулевым купоном, так как по всем остальным ценным бумагам, по которым выплачиваются купоны или проценты в течение срока жизни, возникает риск, связанный с тем, что ожидаемый доход от вложения полученных купонов или процентов будет отличаться от фактического дохода. Таким образом, можно сделать вывод, что безрисковым активом является актив (государственная ценная бумага) с максимально длительным сроком жизни, поскольку предполагается, что компании имеют бесконечный срок жизни, и с нулевым купоном. Еще одним условием отбора безрискового актива является то, что валюта, в которой рассчитан денежный поток, и валюта, в которой номинирована безрисковая ценная бумага, должны совпадать.

Следовательно, для расчета ставки дисконтирования выбран безрисковый актив, имеющий следующие характеристики:

- номинирован в долл. США;
- имеет нулевой купон;
- имеет максимальный срок погашения.

Анализ всех государственных ценных бумаг, которые торгуются на открытом фондовом рынке на площадке Московской биржи (moex.com), не позволил выявить безрисковый актив, который удовлетворял бы всем требованиям. В настоящее время Министерство Финансов РФ и Центральный банк России не выпускают ценных бумаг (облигации и еврооблигации) с нулевым купоном, следовательно, ни одна из торгуемых на фондовом рынке государственных ценных бумаг не может быть признана безрисковым активом в российских условиях.

В данной ситуации использована доходность по безрисковым активам на развитых рынках. В качестве развитого фондового рынка использован фондовый рынок США. Казначейство США выпускает ценные бумаги, которые удовлетворяют всем требованиям, предъявляемым к безрисковым активам.

По состоянию на дату исследования безрисковым активом принимаются 10-летние облигации на дату исследования (публикуются с запозданием) (Treasury Constant Maturity). Данная облигация номинирована в долл. США, поэтому ее доходность, в дальнейшем, будет скорректирована для получения рублевой доходности.

Согласно модели CAPM, риск разделяется на две категории: систематический и несистематический риск. Систематический риск – это риск, связанный с изменением конъюнктуры на рынке ценных бумаг в целом под влиянием макроэкономических и политических факторов (роста или снижения ставки процента, инфляции, изменений в политике правительства и т. д.). Мерой систематического риска в модели служит коэффициент  $\beta$ , с помощью которого может быть измерена амплитуда колебаний (неустойчивость) цен на акции какой-либо отдельно взятой компании по сравнению с изменениями на фондовом рынке в целом, для всех зарегистрированных компаний, которые, собственно, и образуют рынок.

В модели CAPM коэффициент бета – это риск, который инвестиция добавляет к рыночному портфелю. Существует несколько подходов к оценке величины коэффициента бета. Первый подход – это использование исторических данных о рыночных ценах для конкретной инвестиции. Второй подход связан с оценкой коэффициента бета на основе фундаментальных характеристик инвестиции. Третий подход использует данные отчетности фирмы. Четвертый подход основан на ранжировании различных факторов, влияющих на инвестицию (методика Р. Линга).

Для расчета коэффициента бета использован второй подход, так как он является наиболее применимым в данном случае.

Если  $\beta=1$ , то риски соответствуют среднерыночным. Следовательно, доходность инвестиций, имеющих  $\beta=1$ , и доходность вложений в диверсифицированный портфель в целом одинаковы ( $r_f = r_{\text{рын.}}$ ).

Если  $\beta=0$ , то это означает отсутствие риска инвестиций, поэтому  $r(\beta=0) = r_f$ .

Если  $0 < \beta < 1$ , то риск меньше, чем по рынку в целом. Доходы в этом случае падают или возрастают в меньшей степени, чем по рынку в целом.

Если  $\beta > 1$ , то акции предприятия более подвержены риску, чем диверсифицированный портфель. Доходы колеблются в большей степени, чем среднерыночные доходы.

Фундаментальный коэффициент  $\beta$  определяется следующими детерминантами:

- вид деятельности компании;
- уровень финансового рычага.

При прочих равных условиях увеличение финансового рычага повысит коэффициент бета собственного капитала. Значительный по величине финансовый рычаг повышает дисперсию чистого дохода и делает инвестиции более рискованными. Формула для учета финансового рычага при расчете коэффициента  $\beta$  с учетом налогового «щита» приведена ниже:

$\beta_I = \beta_U (1 + (1-t) D/E)$ , где:

$\beta_I$  – коэффициент бета, учитывающий финансовый рычаг;

$\beta_U$  – коэффициент бета, не учитывающий финансовый рычаг;

$t$  – корпоративная налоговая ставка;

$D/E$  – коэффициент, учитывающий соотношение «долг/собственный капитал».

По мере повышения финансового рычага инвестиции в акции компании будут подвергаться все большему рыночному риску, приходящему на данную компанию, что выразится в более высоком коэффициенте бета. Налоговый «щит», учитываемый в уравнении, измеряет исключение налогов из процентных выплат.

Коэффициент бета без учета долгового бремени определяется видом деятельности компании, и ее операционным рычагом.

Среди финансовых аналитиков широко распространено мнение о том, что при расчете CAPM в качестве целевой структуры капитала предприятие должно использовать среднеотраслевую структуру капитала.

Финансовый рычаг умножает базовый риск компании, связанный с определенным видом деятельности, поэтому предполагается, что компании, характеризующиеся высокой степенью этого вида риска, должны неохотно принимать на себя финансовый рычаг.

Рыночная премия за риск (цена риска) представляет собой разницу между ожидаемой доходностью рыночного портфеля и безрисковой процентной ставкой. Значение рыночной премии может быть также определено по данным А. Дамодарана как разность между доходностью рыночного портфеля (по индексу S&P 500) и доходностью казначейских облигаций.

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США.

Возможность введения премии за размер компании (Size Premium) обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, нежели при вложении в крупные компании. Это связано, прежде всего, с теми преимуществами, которые имеет крупная компания: относительно более легкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также большая стабильность бизнеса по сравнению с малыми конкурентами. Относительно небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

Показатель премии за риск инвестирования в компании с низкой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по вложениям в небольшие компании и средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США.

Однако, в оценочном сообществе отсутствует консенсус в отношении необходимости учета данной премии. В данном случае премия за специфический риск принята равной нулю.

Премия за специфический риск оцениваемой компании отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены при расчетах в коэффициенте бета и премии за страновой риск.

Основными факторами, оказывающими влияние на специфический риск компании, являются:

- законодательные риски отрасли;
- уровень установленных цен;
- зависимость от ключевых сотрудников;
- корпоративное управление;
- зависимость от ключевых потребителей электроэнергии и тепла;
- зависимость от ключевых поставщиков;
- наличие перспективы развития бизнеса;
- состояние основных фондов;
- финансовое состояние бизнеса и возможность привлечения средств для финансирования капвложений.

Поскольку ставка дисконтирования рассчитывается относительно долларового эквивалента, а расчеты идут в рублях, то необходимо провести корректирующие расчеты.

Пересчет полученной ставки дисконтирования производится по формуле:

$D_{руб} = (1 + D_{долл}) \times (1 + r_{руб}) / (1 + r_{долл}) - 1$ , где:

$D_{руб}$  – стоимость собственного капитала для рублевого денежного потока;

$D_{долл}$  – стоимость собственного капитала для долларового денежного потока;

$r_{руб}$  – доходность по рублевым государственным ценным бумагам;

$r_{долл}$  – доходность по еврооблигациям России, номинированным в долл. США.

В настоящем расчете по окончании инвестиционной стадии в течение первого года эксплуатации объекта недвижимости и далее планируется получение доходов на стабильном уровне; соответственно, денежный поток представляет собой терминальную стоимость, которая определяется по модели Гордона, с использованием нулевых темпов роста в постпрогнозный период.

По модели Гордона годовой доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капитальных вложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V_{(term)} = CF_{(t+1)} \div (R - g),$$

где:

$V_{(term)}$  – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$  – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

$R$  – ставка дисконта;

$g$  – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Следуя обратному расчету, ставка дисконтирования может быть определена как сумма ставки капитализации и долгосрочного темпа роста денежного потока.

Для расчета величины чистого операционного дохода применены следующие показатели.

**Таблица 11.10. Показатели для расчета чистого операционного дохода**

Величина	Значение	Комментарий	Источник информации
Операционные расходы, офис	18,1%	Минимальное значение интервала, так как в новом объекте расходы меньше, нет ремонтов	СОИ-2019, операционные расходы, стр. 106
Операционные расходы, торговое	19,1%	Минимальное значение интервала, так как в новом объекте расходы меньше, нет ремонтов	СОИ-2019, операционные расходы, стр. 110
Ставка капитализации, офис	8,500%	Минимальное значение интервала, так как ставка падает с ростом класса объекта	<a href="https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/">https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/</a>
Ставка капитализации, торговое	9,250%	Минимальное значение интервала, так как ставка падает с ростом класса объекта	<a href="https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/">https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/</a>
Долгосрочный темп роста	3,8%	-	консенсус-прогноз ВШЭ ( <a href="https://www.hse.ru/data/2021/08/12/1410821248/Cf-2021-Q3.pdf">https://www.hse.ru/data/2021/08/12/1410821248/Cf-2021-Q3.pdf</a> )

Источник информации: составлено Оценщиком.

## 11.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОЦЕНИВАЕМОЙ ДОЛИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

**Таблица 11.11. Расчет рыночной стоимости офисной части в рамках доходного подхода**

Величина	Ед. изм.	Период 1	Терминальная стоимость
Длительность периода дисконтирования	лет	0,50	-
Период дисконтирования <sup>26</sup>	лет	0,25	0,50
Арендная ставка офисной части	руб. за кв. м в год	-	36 095
Арендопригодная офисная площадь	кв. м	-	12 590
Потенциальный валовой доход от офисной части	руб. в год	-	454 435 245
Вакантность офисной части	-	-	11,0%
Действительный валовой доход офисной части	руб. в год	-	404 447 368
Величина операционных расходов офисной части	-	-	18,1%
Чистый операционный доход офисной части	руб. в год	-	322 194 588
Ставка капитализации для офисной части	-	-	8,50%
Терминальная стоимость офисной части	руб.	-	3 790 524 570
Долгосрочный темп роста	-	-	3,80%
Ставка дисконтирования для офисной части	-	-	12,30%
Коэффициент дисконтирования для офисной части	-	-	0,9436
<b>Текущая стоимость терминальной стоимости офисной части</b>	<b>руб.</b>	-	<b>3 576 921 737</b>
-	-	-	-
Арендная ставка торговой части	руб. за кв. м в год	-	38 126
Арендопригодная офисная площадь	кв. м	-	1 054
Потенциальный валовой доход от торговой части	руб. в год	-	40 166 507
Вакантность торговой части	-	-	9,9%
Действительный валовой доход торговой части	руб. в год	-	36 190 023
Величина операционных расходов торговой части	-	-	19,1%
Чистый операционный доход торговой части	руб. в год	-	28 518 220
Ставка капитализации для торговой части	-	-	9,25%
Терминальная стоимость торговой части	руб.	-	308 305 081
Долгосрочный темп роста	-	-	3,80%

<sup>26</sup> В данном случае строительство было заморожено, и после его возобновления потребуются завершить монтаж отдельных внутренних систем и элементов. Согласно СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», стр. 551 (см. <https://meganorm.ru/Data2/1/4294854/4294854897.pdf>), монтаж оборудования займёт 6 месяцев для объекта «Здание вычислительного центра общей площадью 10 тыс. кв. м». Данный объект выбран как наиболее близкий по планировке и функциональному назначению к современным административным зданиям общего назначения. Поскольку предполагается, что расходы будут понесены равномерно, то дисконтирование проводится на середину периода, то есть, период дисконтирования составит 6/2 = 3 мес., или 0,25 года.

Величина	Ед. изм.	Период 1	Терминальная стоимость
Ставка дисконтирования для торговой части	-	-	13,05%
Коэффициент дисконтирования для торговой части	-	-	0,9405
<b>Текущая стоимость терминальной стоимости торговой части</b>	<b>руб.</b>	-	<b>289 964 879</b>
-	-	-	-
Расходы на достройку	руб.	-981 748 448	-
Ставка дисконтирования для капитальных вложений	-	12,30%	-
Коэффициент дисконтирования для капвложений	-	0,9714	-
<b>Текущая стоимость капвложений</b>	<b>руб.</b>	<b>-953 685 730</b>	-
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>руб.</b>	<b>-981 748 448</b>	<b>3 866 886 616</b>
<b>Итого суммарный дисконтированный денежный поток</b>	<b>руб.</b>	<b>2 885 138 168</b>	
Доля в праве (оцениваемая доля в размере 1261697/1727830)	-	0,730220566	-
<b>Рыночная стоимость доли в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4, в рамках доходного подхода, в руб., без НДС*</b>	<b>руб.</b>	<b>2 106 787 225</b>	<b>-</b>

*\*\*Согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.  
Источник информации: составлено Оценщиком.*

#### 11.8. ИТОГИ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Итоги оценки в рамках доходного подхода приведены в следующей таблице.

**Таблица 11.12. Итоги оценки в рамках доходного подхода к оценке**

№	Тип имущества	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, доходный подход	Рыночная стоимость, доходный подход
			руб. без НДС	руб. с НДС
-	-	-	руб. без НДС	руб. с НДС
1	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С»	77:07:0007002:12478	21 745 447	26 094 536
2	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	77:07:0007002:12411	2 106 787 225	2 528 144 670
-	<b>Итого*</b>	-	<b>2 128 532 672</b>	<b>2 554 239 206</b>

*\*\*\*Согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.  
Источник информации: составлено Оценщиком.*

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

В условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи 1 кв. метра коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможностью генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход при оценке офисного помещения и здания бизнес-центра (башня А).

Доходный подход ориентирует на учет перспектив будущего использования доходного объекта, что является достоинством данного подхода. На основании расчетов в рамках доходного подхода, возможно, спрогнозировать и рассчитать стоимость с учетом будущих доходов. Оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

В результате Оценщиком была получена стоимость Объектов оценки в рамках доходного подхода, очень близкая к результатам сравнительного подхода.

Так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости Объектов оценки необходимо произвести согласование результатов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Руководствуясь опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик использовал следующую модель согласования результатов.

Рыночная стоимость части объектов имущества, входящих в Объект оценки, определяется, как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов. Такой метод был применен к следующему имуществу:

- Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478;
- Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4.

Оценщик считает, что каждый из подходов в равной мере отражает рыночную стоимость Объекта оценки, и использовал усреднение результатов подходов в качестве метода согласования результатов.

В отношении прочего имущества, входящего в Объект оценки, был применен только сравнительный подход к оценке, и согласование результатов не требуется.

Итоги согласования результатов подходов к оценке приведены в следующей таблице.

**Таблица 12.5 Расчет итоговой рыночной стоимости Объектов оценки**

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость, доходный подход	Рыночная стоимость, сравнительный подход	Вес доходного подхода	Вес сравнительного подхода	Итоговая рыночная стоимость	Итоговая рыночная стоимость
		руб. с НДС	руб. с НДС	-	-	руб. без НДС	руб. с НДС
1	Машинместо 77:07:0007002:11801	-	1 821 600	0,0	1,0	1 518 000	1 821 600
2	Машинместо 77:07:0007002:11855	-	1 324 800	0,0	1,0	1 104 000	1 324 800
3	Машинместо 77:07:0007002:11857	-	1 351 200	0,0	1,0	1 126 000	1 351 200
4	Машинместо 77:07:0007002:11860	-	1 324 800	0,0	1,0	1 104 000	1 324 800
5	Машинместо 77:07:0007002:11866	-	1 248 000	0,0	1,0	1 040 000	1 248 000
6	Машинместо 77:07:0007002:11867	-	1 684 800	0,0	1,0	1 404 000	1 684 800
7	Машинместо 77:07:0007002:11869	-	1 316 400	0,0	1,0	1 097 000	1 316 400
8	Машинместо 77:07:0007002:11871	-	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
9	Машинместо 77:07:0007002:11872	-	1 376 400	0,0	1,0	1 147 000	1 376 400
10	Машинместо 77:07:0007002:11873	-	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
11	Машинместо 77:07:0007002:11882	-	1 274 400	0,0	1,0	1 062 000	1 274 400
12	Машинместо 77:07:0007002:11885	-	1 376 400	0,0	1,0	1 147 000	1 376 400
13	Машинместо 77:07:0007002:11892	-	1 915 200	0,0	1,0	1 596 000	1 915 200
14	Машинместо 77:07:0007002:11900	-	1 428 000	0,0	1,0	1 190 000	1 428 000
15	Машинместо 77:07:0007002:11902	-	1 359 600	0,0	1,0	1 133 000	1 359 600
16	Машинместо 77:07:0007002:11903	-	1 299 600	0,0	1,0	1 083 000	1 299 600
17	Машинместо 77:07:0007002:11904	-	1 266 000	0,0	1,0	1 055 000	1 266 000
18	Машинместо 77:07:0007002:11905	-	1 266 000	0,0	1,0	1 055 000	1 266 000
19	Машинместо 77:07:0007002:11907	-	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
20	Машинместо 77:07:0007002:11910	-	1 444 800	0,0	1,0	1 204 000	1 444 800
21	Машинместо 77:07:0007002:11912	-	1 316 400	0,0	1,0	1 097 000	1 316 400



№	Наименование имущества	Рыночная стоимость, доходный подход	Рыночная стоимость, сравнительный подход	Вес доходного подхода	Вес сравнительного подхода	Итоговая рыночная стоимость	Итоговая рыночная стоимость
-	-	руб.	руб.	-	-	руб.	руб.
-	-	с НДС	с НДС	-	-	без НДС	с НДС
22	Машиноместо 77:07:0007002:11963	-	1 761 600	0,0	1,0	1 468 000	1 761 600
23	Машиноместо 77:07:0007002:12060	-	1 778 400	0,0	1,0	1 482 000	1 778 400
24	Машиноместо 77:07:0007002:12061	-	1 248 000	0,0	1,0	1 040 000	1 248 000
25	Машиноместо 77:07:0007002:12064	-	1 299 600	0,0	1,0	1 083 000	1 299 600
26	Машиноместо 77:07:0007002:12065	-	1 376 400	0,0	1,0	1 147 000	1 376 400
27	Машиноместо 77:07:0007002:12066	-	1 838 400	0,0	1,0	1 532 000	1 838 400
28	Машиноместо 77:07:0007002:12067	-	1 890 000	0,0	1,0	1 575 000	1 890 000
29	Машиноместо 77:07:0007002:12071	-	1 266 000	0,0	1,0	1 055 000	1 266 000
30	Машиноместо 77:07:0007002:12076	-	1 316 400	0,0	1,0	1 097 000	1 316 400
31	Машиноместо 77:07:0007002:12083	-	1 291 200	0,0	1,0	1 076 000	1 291 200
32	Машиноместо 77:07:0007002:12088	-	2 257 200	0,0	1,0	1 881 000	2 257 200
33	Машиноместо 77:07:0007002:12105	-	1 171 200	0,0	1,0	976 000	1 171 200
34	Машиноместо 77:07:0007002:12122	-	1 102 800	0,0	1,0	919 000	1 102 800
35	Машиноместо 77:07:0007002:12141	-	1 137 600	0,0	1,0	948 000	1 137 600
36	Доля в размере 690/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12316, расположенном на 4 эт., Башня "С", общей площадью 136,1 кв.м. - место общего пользования	-	28 669 200	0,0	1,0	23 891 000	28 669 200
37	доля в размере 630/1000 в помещении с кадастровым номером 77:07:0007002:12402, расположенном на 2 эт. Башня «С», общей площадью 122,1 кв.м. - место общего пользования	-	23 788 800	0,0	1,0	19 824 000	23 788 800
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С» с кадастровым номером 77:07:0007002:12478	26 094 536	28 836 000	0,5	0,5	22 887 724	27 465 269
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0007002:12411, общей площадью 17 278,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	2 528 144 670	2 776 720 852	0,5	0,5	2 210 360 634	2 652 432 761
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-	-	56 068 500	0,0	1,0	46 724 000	56 068 800

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость, доходный подход	Рыночная стоимость, сравнительный подход	Вес доходного подхода	Вес сравнительного подхода	Итоговая рыночная стоимость	Итоговая рыночная стоимость
-	-	руб.	руб.	-	-	руб.	руб.
-	-	с НДС	с НДС	-	-	без НДС	с НДС
	4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999						
-	<b>Итого*</b>	<b>2 554 239 206</b>	<b>2 964 086 152</b>	-	-	<b>2 365 356 358</b>	<b>2 838 427 630</b>

\*Согласно Заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.

Источник информации: составлено Оценщиком.

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.<sup>27</sup>

Для указанных целей в отношении Объектов оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, принадлежащий АО «ЦНИИКА» (ИНН 7708021346, ОГРН 1027700010183), в соответствии с вышеупомянутым договором и дополнительным соглашением № 1 к договору от 01.09.2021, по состоянию на 15.07.2021, была установлена рыночная стоимость в размере:

**2 838 427 630 (Два миллиарда восемьсот тридцать восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч шестьсот тридцать) руб. с учетом НДС,**

**или**

**2 365 356 358 (Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят восемь) руб. без учета НДС.**

в том числе пообъектно:

№	Тип имущества	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость
-	-	-	-	руб.	руб.
-	-	-	-	без НДС	с НДС
1	Машиноместо	21,30	77:07:0007002:11801	1 518 000	1 821 600
2	Машиноместо	15,50	77:07:0007002:11855	1 104 000	1 324 800
3	Машиноместо	15,80	77:07:0007002:11857	1 126 000	1 351 200
4	Машиноместо	15,50	77:07:0007002:11860	1 104 000	1 324 800
5	Машиноместо	14,60	77:07:0007002:11866	1 040 000	1 248 000
6	Машиноместо	19,70	77:07:0007002:11867	1 404 000	1 684 800
7	Машиноместо	15,40	77:07:0007002:11869	1 097 000	1 316 400
8	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:11871	1 076 000	1 291 200
9	Машиноместо	16,10	77:07:0007002:11872	1 147 000	1 376 400
10	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:11873	1 076 000	1 291 200
11	Машиноместо	14,90	77:07:0007002:11882	1 062 000	1 274 400
12	Машиноместо	16,10	77:07:0007002:11885	1 147 000	1 376 400
13	Машиноместо	22,40	77:07:0007002:11892	1 596 000	1 915 200
14	Машиноместо	16,70	77:07:0007002:11900	1 190 000	1 428 000
15	Машиноместо	15,90	77:07:0007002:11902	1 133 000	1 359 600
16	Машиноместо	15,20	77:07:0007002:11903	1 083 000	1 299 600
17	Машиноместо	14,80	77:07:0007002:11904	1 055 000	1 266 000
18	Машиноместо	14,80	77:07:0007002:11905	1 055 000	1 266 000
19	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:11907	1 076 000	1 291 200
20	Машиноместо	16,90	77:07:0007002:11910	1 204 000	1 444 800
21	Машиноместо	15,40	77:07:0007002:11912	1 097 000	1 316 400
22	Машиноместо	20,60	77:07:0007002:11963	1 468 000	1 761 600
23	Машиноместо	20,80	77:07:0007002:12060	1 482 000	1 778 400
24	Машиноместо	14,60	77:07:0007002:12061	1 040 000	1 248 000
25	Машиноместо	15,20	77:07:0007002:12064	1 083 000	1 299 600
26	Машиноместо	16,10	77:07:0007002:12065	1 147 000	1 376 400
27	Машиноместо	21,50	77:07:0007002:12066	1 532 000	1 838 400
28	Машиноместо	22,10	77:07:0007002:12067	1 575 000	1 890 000
29	Машиноместо	14,80	77:07:0007002:12071	1 055 000	1 266 000
30	Машиноместо	15,40	77:07:0007002:12076	1 097 000	1 316 400
31	Машиноместо	15,10	77:07:0007002:12083	1 076 000	1 291 200
32	Машиноместо	26,40	77:07:0007002:12088	1 881 000	2 257 200
33	Машиноместо	13,70	77:07:0007002:12105	976 000	1 171 200
34	Машиноместо	12,90	77:07:0007002:12122	919 000	1 102 800
35	Машиноместо	13,30	77:07:0007002:12141	948 000	1 137 600

<sup>27</sup> В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

№	Тип имущества	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость
-	-		-	руб.	руб.
-	-		-	без НДС	с НДС
36	Доля в размере 690/1000 в помещении - место общего пользования	93,9	77:07:0007002:12316	23 891 000	28 669 200
37	Доля в размере 630/1000 в помещении - место общего пользования	76,92	77:07:0007002:12402	19 824 000	23 788 800
38	Помещение, расположенное на 5 эт. в Башне «С»	59,00	77:07:0007002:12478	22 887 724	27 465 269
39	Доля в размере 1261697/1727830 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007002:81 по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, стр. 1-4	12 616,97	77:07:0007002:12411	2 210 360 634	2 652 432 761
40	Право аренды земельных участков общей площадью 587 кв. м, а именно: кад. № 77:07:0007002:78 (площадью 274 кв. м), кад. № 77:07:0007002:79 (площадью 196 кв. м); кад. № 77:07:0007002:80 (площадью 117 кв. м), по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, стр. 1-4 для эксплуатации офисно-административного комплекса и инженерного центра с последующей реконструкцией. Основание возникновения права: Договор о предоставлении земельного участка № М-07-503397 от 12.11.1999	587	77:07:0007002:78, 77:07:0007002:79, 77:07:0007002:80	46 724 000	56 068 800
<b>- Итого*</b>				<b>2 365 356 358</b>	<b>2 838 427 630</b>

\*Согласно заданию на оценку, в предмет оценки также входит право пользования частью земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007002:81, расположенном по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, на котором находятся оцениваемые объекты. АО ЦНИИКА принадлежит на праве собственности доля в указанном земельном участке в размере 6348/12500 в праве общей долевой собственности.  
Источник информации: составлено оценщиком.

**Генеральный Директор, MRICS:**  
**Исаева А.Ю.**

**Руководитель департамента оценки, оценщик 1 категории, MRICS:**  
**Савенков А.Л.**

**Оценщик I категории, MRICS:**

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017;  
Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065);  
Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» - №016236-3 от 21.12.2018.

**Исаева А.Ю.**

## 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.
9. Internet-ресурсы ([www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru) и др.).
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
11. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
15. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
16. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
17. Сборник рыночных корректировок под редакцией Е.Е. Яскевича, СРК – 2021.
18. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020г. под редакцией Л.А. Лейфера.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.
21. Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.
22. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-ое издание, 11.01.2021 г.», подготовленного компанией АБН-Консалт.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ**

Заключения специальных экспертиз не применялись.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ**  
**ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**









www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Исаева Анна Юрьевна**

паспорт: серия 4503 № 790245, выдан 07.09.2002 г.  
ОВД "КОПТЕВО" ГОРОДА МОСКВЫ  
Код подразделения: 772-016

включен в реестр СРО «СФСО»:  
03.02.2017, регистрационный № 407

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» апреля 2021г.



М.А. Скатов

000471

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная Группа Оценки"  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Исаева Анна Юрьевна  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 03.02.2017 г. за регистрационным № 407  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005692-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действует по 16.03.2021, продлен до 16.07.2021  
Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в  
постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и  
иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 009405-2 от 12.04.2018 по  
направлению «Оценка движимого имущества» действует по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением  
Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление  
Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных  
особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 016236-3 от 21.12.2018 по направлению  
«Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной  
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации  
оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» июля 2021г.  
Дата составления выписки «13» июля 2021г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скагов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ  
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024897-1 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210D0B4000085

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Исаева Анна Юрьевна</b>			
<p><b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;</li> <li>- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.</li> </ul>			
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>			
<p><b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);</li> <li>- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.</li> </ul>			
<p><b>Страховая сумма</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</p>	<p><b>Страховая премия</b> 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)</p>		
<p><b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)</p>	<p>0,039%</p>		
<p><b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b></p>	<p>единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2021 г.</p>		
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b></p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">с «01» июня 2021 г.</td> <td style="text-align: center;">по «31» мая 2022 г.</td> </tr> </table>	с «01» июня 2021 г.	по «31» мая 2022 г.
с «01» июня 2021 г.	по «31» мая 2022 г.		
<p><b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>			

**СТРАХОВЩИК:**  
Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 / Д.Г. Старостин /

М.П. Для страховых документов  
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»			
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.			
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай</b>	<b>Страховая премия</b>
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)		0,012%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «24» декабря 2020 г.	по «23» декабря 2022 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и			

Оформлено в ФСС

издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  И.Г. Старостин/  
М.П.

*Место выдачи Страхового полиса: г. Москва*



Общество с ограниченной ответственностью  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**



**Значения «типовых операционных расходов  
собственника» в процентах от потенциального  
валового дохода и границы интервалов по отдельным  
городам**

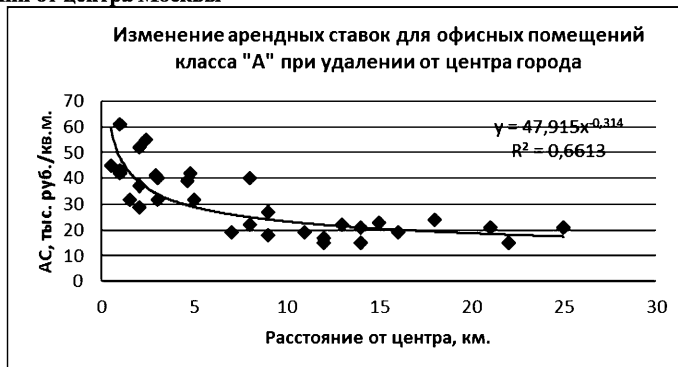
Таблица 35

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,4%	15,1%	23,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	20,2%	16,1%	24,2%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	19,4%	15,9%	23,0%
6	Дальневосточные и курортные города	19,9%	15,6%	24,1%



1.3.1.2. Москва. Стоимость арендных ставок для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

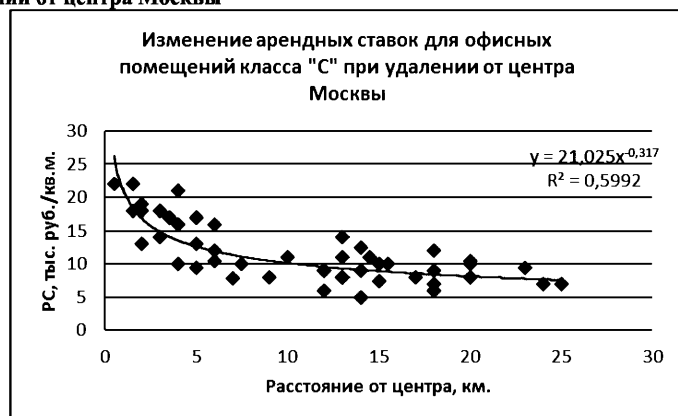
**Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы**



**Рисунок 25. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы**



**Рисунок 26. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы**





1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов.  
(А, В, С)

Рисунок 32. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

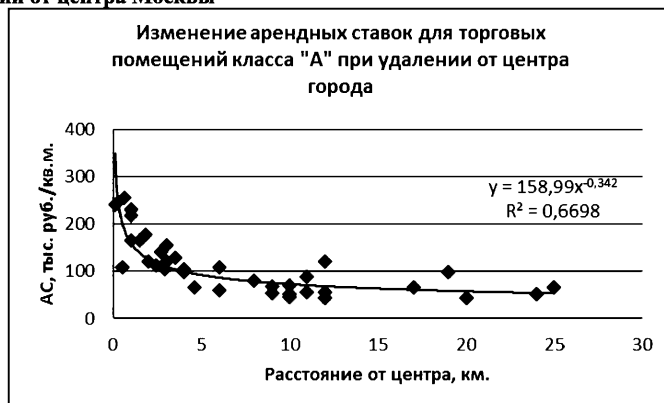
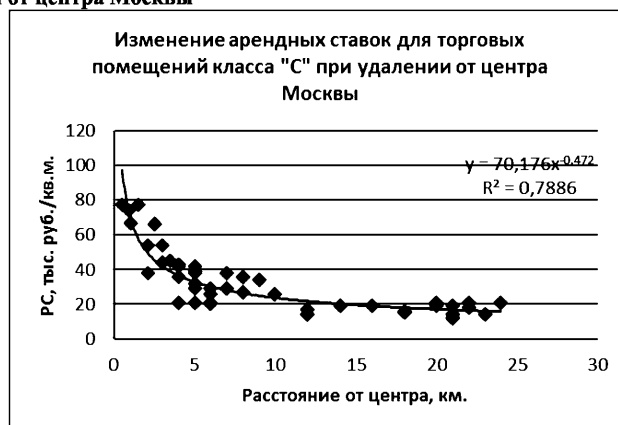


Рисунок 33. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Рисунок 34. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



09.09.2021, 17:07

CBRE отмечает замедление роста вакантных площадей в ТЦ Москвы, 09.04.2021 - Аналитика

Рус Eng

Инвесторам

Скачать прайо-лист на размещение рекламы на портале

**SHOP AND MALL**  
Аналитика  
ПОРТАЛ О ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И РИТЕЙЛЕ  
WWW.SHOPANDMALL.RU

**ВЕДУЩИЙ БИЗНЕС**  
XXV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ В СФЕРЕ КИНО, КУЛЬТУРЫ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
13, 15, 16 сентября  
Санкт-Петербург  
EXPOFORUM

КАТАЛОГ НОВОСТИ ИНСТРУМЕНТЫ СЕРВИСЫ И УСЛУГИ МОЙ КАБИНЕТ

ПОИСК ПО

Новости Аналитика Мероприятия Статьи Журнал SAM

Главная » Аналитика » CBRE отмечает замедление роста вакантных площадей в ТЦ Москвы

АНАЛИТИКА

ВХОД НА

\* E-mail

\* Пароль

Входит автоматически

Регистрация

09.04.2021 CBRE отмечает замедление роста вакантных площадей в ТЦ Москвы

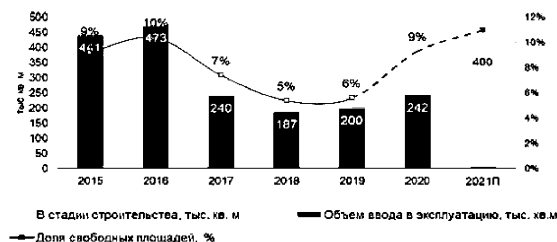


Аналитики CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, подвели итоги I квартала 2021 года на рынке торговой недвижимости Москвы.

#### Новое предложение

В первом квартале 2021 года объем ввода в эксплуатацию торговых площадей составил 41,5 тыс. кв. м. Новое предложение сформировано двумя объектами – ТРЦ «Гравитация» и ТРЦ «Флотилия». Согласно заявленным планам девелоперов, в 2021 году ожидается открытие около 400 тыс. кв. м торговых площадей. Среди знаковых проектов можно отметить ТЦР «Павелецкая Плаза» (GLA 33 000 кв. м), а крупнейшим в 2021 году станет ТЦ «Город Косино» (GLA 74 000 кв. м).

#### Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений



Источник: CBRE, I кв. 2021 г.

#### Уровень вакантных площадей

По итогам первого квартала 2021 года уровень вакантных площадей в ТЦ Москвы составил 9,9%, увеличившись за первые три месяца 2021 года на 0,6 п. п. Темп роста показателя замедлился по сравнению с третьим и четвертым кварталами 2020 года, когда прирост показателя в среднем составлял 1,5 п. п.

Рост объема свободных площадей связан одновременно как с открытиями новых объектов, так и с закрытием торговых точек в существующих ТЦ.

Наиболее уязвимыми с точки зрения воздействия пандемии оказались небольшие арендаторы — представители малого и среднего бизнеса, занимающие, как правило, до 300 кв. м. Согласно данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства число таких предприятий в Москве за год (с марта 2020 года по март 2021 года) сократилось на 2% или на 16 тыс. ед.

Ротация арендаторов в 2021 году продолжится, однако это будет связано, в первую очередь, с показателями эффективности конкретного магазина, а не профилем, к которому он относится.

#### Международные бренды

В I кв. 2021 года свои первые розничные магазины стандартного формата в России открыли 3 международных бренда: Ecco Kids (ТЦ «Ривьера»), Shikkosa (ул. Арбат, 39). После длительного отсутствия в России перезапустился Accassories в ТРЦ «Европарк». Низкий уровень активности в части новых открытий в первом квартале является характерным для последних двух лет.

В 2020 году в России открыли свои первые розничные магазины 18 международных брендов, что на 10% ниже относительно 2019 года. Влияние пандемии отразится на динамике выхода международных брендов на итоговом показателе 2021 года и последующих нескольких лет. Сопоставимый с докризисным интерес к локальному рынку со стороны международных брендов вернется не ранее 2023 года.

В I кв. 2021 года покинули рынок бренды Bath & Body Works и Topshop. Также, в 2020 году заявили о прекращении своей деятельности на российском рынке бренды Longchamp, Lefties и сеть кинотеатров CJ CGV.

#### Динамика выхода международных брендов в I кв. по годам (в штуках)

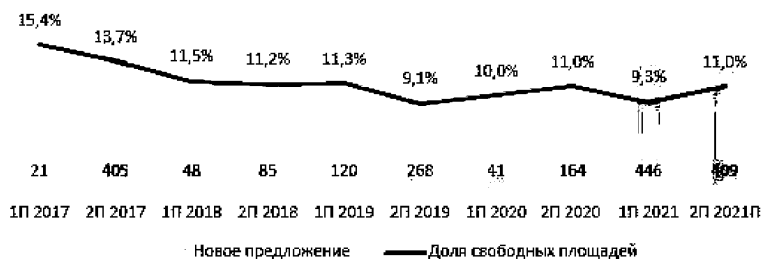
[https://shopandmall.ru/analytics/cbre\\_otmechaet\\_zamedlenie\\_rosta\\_vakantnyh\\_ploschadey\\_v\\_tc\\_moskvy](https://shopandmall.ru/analytics/cbre_otmechaet_zamedlenie_rosta_vakantnyh_ploschadey_v_tc_moskvy)

1/3

08.09.2021, 18:59

CBRE: Ввод офисов в Москве стал рекордным, но это не должно никого пугать - CRE

## Новое строительство (тыс. кв. м) и объем свободных площадей



Источник: CBRE, II кв. 2021 г.

На фоне сохранения малых объемов спекулятивного строительства на среднесрочном горизонте и восстановления отложенного спроса в 2021-2022 годах доля свободных площадей сохранится на уровне 11%. При этом основной объем будет сформирован вторичными предложениями аренды в то время, как вакансии во вновь построенных объектах будет минимальной за счет увеличения спроса арендаторов на высококачественные офисные площади. ?

### Объем сделок

II квартал, как и IV, традиционно отличается наибольшей активностью на рынке при отсутствии внешних негативных шоков. Третья волна резкого распространения коронавируса началась в конце II квартала 2021 года, поэтому не оказала влияние на динамику заключенных сделок аренды и купли-продажи под собственное использование.

По предварительной оценке, объем сделок за II квартал составит 390 тыс кв. м, что на 70% и 30% превосходит аналогичный показатель за I квартал 2021 года (229 тыс кв. м) и II квартал 2020 года (296 тыс кв. м, сокращение спроса вследствие начала пандемии в марте 2020 года) соответственно. Однако объем сделок за II квартал 2021 года сопоставим с показателем за II квартал 2019 года, 377 тыс кв. м.

За 1 полугодие объем сделок оценивается на уровне 620 тыс кв. м. Данный показатель все еще не достиг рекордов 2018–2019 годов (790 тыс кв. м), но сопоставим с 1 полугодием 2020 года (641 тыс кв. м).

### Примеры сделок, II квартал 2021 года

Здание	Компания	Арендуемая площадь, кв. м
БЦ в Земельном 1-й пер., 7/2	Совкомбанк	6 700
Легион III Фаза II	3Logic	5 400
Меркурий Сити Тауэр	Санкт-Петербургская Международная Товарно-сырьевая Биржа	4 600
Кунцево Плаза	Самолет	2 800
Comcity Bravo	Smart Technologies	2 000

Источник: CBRE, II кв. 2021 г.

Общее восстановление экономики в 1 полугодии 2021 года и снятие ограничений на посещение офиса стимулировало компании возобновить планы по поиску новых офисных площадей. Результатом этому стал большой объем сделок, заключенных во II квартале. Тем не менее, новые ограничения, связанные

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения ( в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Сравнительный анализ данных табл. 3 показывает, что экспертные оценки достаточно хорошо согласуются с результатами расчетов по уравнению (2) при коэффициенте  $m=0,7$  для большинства интервалов размеров доли. Исключением являются размеры доли до 1/10, для которых полученные по формуле Чилтона оценки обесценения оказались завышенными по сравнению с экспертными.

**Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:**

- 1. При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 80-85%.**
- 2. Прямая оценка величины обесценения долевой собственности возможна на основе анализа затрат по эксплуатации объекта недвижимости (включая стоимость отложенного ремонта) и влияния пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.**
- 3. Для приближенной оценки уровня обесценения долевой собственности может использоваться формула Чилтона которая позволяет получать (при величине коэффициента торможения 0,7) удовлетворительные результаты для большинства объектов доходной недвижимости.**

08.09.2021, 18:55

Названы ставки капитализации недвижимости | OFFICE NEWS

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании JLL, уточнив, что до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

В Санкт-Петербурге ставки капитализации для складов находятся на уровне 10,25-11,75%, офисов — 9-11%, торговых центров — 9,75-11,5%.

Эксперты отметили, что в первом квартале 2021 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 613 млн долл., что на 27% ниже результата за аналогичный период предыдущего года. Однако по итогам текущего года ожидается объем транзакций на уровне 4,5-5 млрд долл. США.

Наибольшим спросом у инвесторов в первом квартале пользовались участки под жилье (52% от общего объема сделок). Далее следуют торговая недвижимость (19%) и складская (12%).

Источник: stroygaz.ru (<https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-stavki-kapitalizatsii-vedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/>)

Фото: im0-tub-ru.yandex.net (<https://im0-tub-ru.yandex.net/i?id=4b09c9b16a5f6a4df96822c703d73d52&n=13>)

Читать больше про : JLL ([HTTPS://FBSS.RU/OFFICE\\_NEWS/JLL/](https://fbss.ru/office_news/jll/))

Возможно вас заинтересует:  
АНАЛИТИКА ([HTTPS://FBSS.RU/КОММЕРЧЕСКАЯ\\_НЕДВИЖИМОСТЬ\\_МОСКВЫ/ANALITIKA/](https://fbss.ru/коммерческая_недвижимость_москвы/analitika/))  
ПРОГНОЗ ([HTTPS://FBSS.RU/КОММЕРЧЕСКАЯ\\_НЕДВИЖИМОСТЬ\\_МОСКВЫ/PROGNOZ/](https://fbss.ru/коммерческая_недвижимость_москвы/prognoz/))  
СКЛАДЫ ([HTTPS://FBSS.RU/КОММЕРЧЕСКАЯ\\_НЕДВИЖИМОСТЬ\\_МОСКВЫ/SKLADY/](https://fbss.ru/коммерческая_недвижимость_москвы/sklady/))

Поделиться публикацией:

Правительство начнет платить компаниям и ИП за трудоустройство официально безработных (<https://fbss.ru/pravitelstvo-nachnjot-platit-kompaniyam-i-ip-za-trudoustrojstvo-officialno-bezrabotnyh/gospodderzhka/>)

Самый дорогой дом в Подмоскowie стоит 3,5 млрд рублей (<https://fbss.ru/samyj-dorogoj-dom-v-podmoskove-stoit-3-5-mlrd-rublej/rejting/>)

<https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizatsii-vedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

3/21

**Значения «типовых операционных расходов  
собственника» в процентах от потенциального  
валового дохода и границы интервалов по отдельным  
городам**

Таблица 39

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласная торговая недвижимость				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	23,2%	19,1%	27,2%
2	Санкт-Петербург	19,4%	14,7%	24,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,6%	15,0%	24,1%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	20,8%	16,2%	25,3%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	20,0%	15,6%	24,4%
6	Дальневосточные и курортные города	19,9%	15,5%	24,2%



**8.1. Типовые операционные расходы  
собственника объекта офисной  
недвижимости**

**Значения «типовых операционных расходов  
собственника» в процентах от потенциального  
валового дохода, усредненные по городам России, и  
границы доверительных интервалов**

Таблица 33

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

**Границы расширенного интервала значений «типовых  
операционных расходов собственника» в процентах от  
потенциального валового дохода**

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

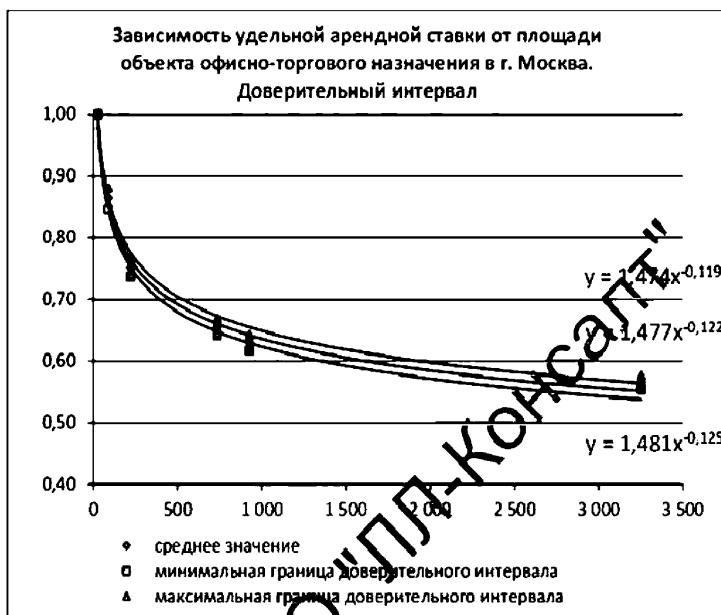


Рис. 46<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

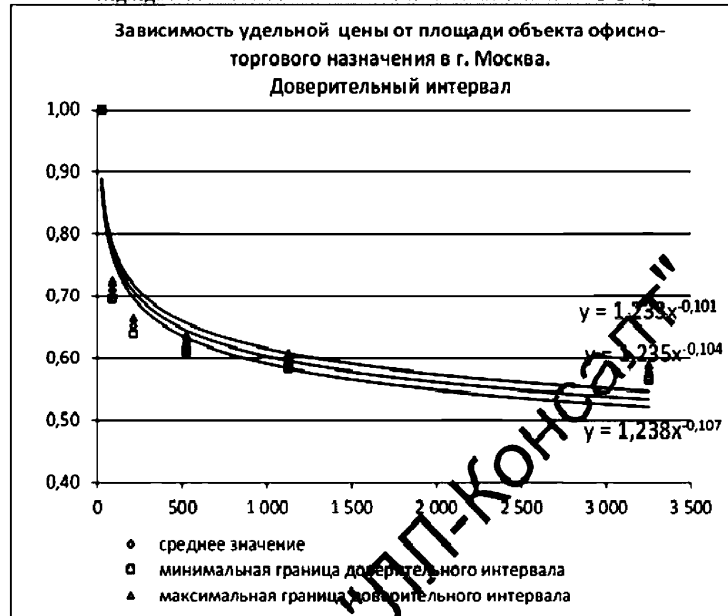


Рис. 42<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 21.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

*Зависимости*

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

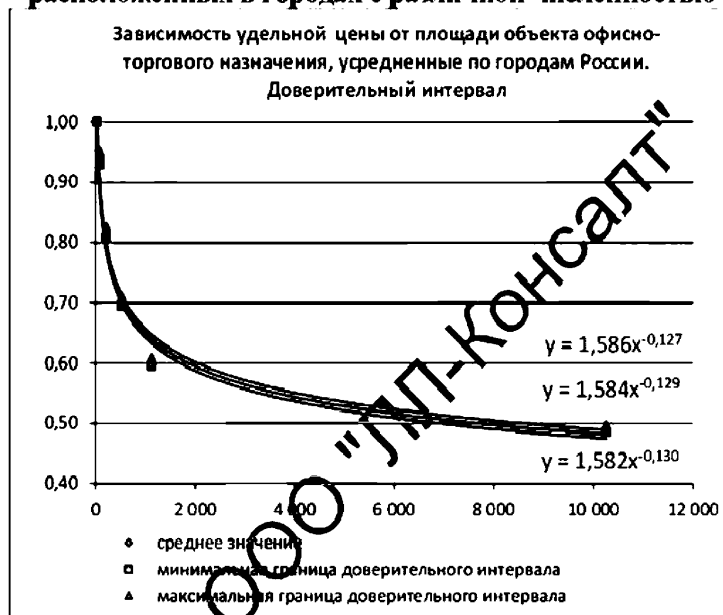


Рис. 40<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г. торговых объектов к арендным ставкам за площади, предназначенные под размещение терминалов/банкоматов и под размещение вендинговых аппаратов.

Кроме того, в данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др. Приведенные коэффициенты будут полезны при определении дифференцированных арендных ставок (за основные и за вспомогательные площади) объектов недвижимости, сдаваемых блоками.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71



8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,14	1,02	1,25
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,04	0,95	1,13

9. Назначение земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории и/или с невозможностью использования под профильную застройку	2,44	1,52	3,1

10. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под коммерческую застройку	5	3	7



**1.3.1.3. Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов. («А, В, С»)**

Графики построены с использованием выборки данных для площадей торговых помещений в 350 – 900 кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

**Рисунок 28. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы**



**Рисунок 29. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы**



**Рисунок 30. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы**







### 1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### 1.3.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (Москва, Московская область)

**Использование:** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

##### 1.3.1.1. Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

Графики построены с использованием выборки данных для площадей офисных помещений в 250 – 950 кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

**Рисунок 20. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы**



**Рисунок 21. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы**



Наименование объекта	Характеристика	Нормы продолжительности строительства, мес				Наименование показателей	Нормы задела в строительстве по кварталам, % сметной стоимости																			
		общая	в том числе				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16				
			подготовительный период	передача оборудованности в монтаж	монтаж оборудования																					
9. Здание научной библиотеки	Количество единиц хранения, млн. томов: 3	33	6	21-30	К <sub>П</sub>	8	14	21	30	41	54	68	80	91	98	100										
						7	14	22	32	43	56	70	80	89	96	100										
						5	8	12	17	27	37	49	60	70	79	87	95	100								
						4	9	14	20	31	43	53	62	71	79	87	95	100								
10. Здание общего назначения	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup> : 5	24	4	-	К <sub>П</sub>	10	18	28	40	54	69	85	100													
						9	18	29	42	58	74	89	100													
						5	11	17	27	46	66	81	91	100												
						5	11	17	29	50	72	86	93	100												
11. Здание энергетических установок	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup> : 1,5	20	3	8-14	К <sub>П</sub>	10	22	35	50	70	90	100														
						10	23	37	53	75	95	100														
						9	16	27	45	67	88	99	100													
						9	19	32	45	65	82	97	100													
12. Здание вычислительного центра	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup> : 10	24	4	10-20	К <sub>П</sub>	8	16	26	40	58	75	90	100													
						9	17	29	44	69	85	95	100													
						8	16	26	45	63	80	96	100													
						7	17	27	46	64	81	98	100													
13. Здание склада научных учреждений (для хранения жидкостногазовых веществ, химикатов, баллонов)	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup> : 1	10	1	8	К <sub>П</sub>	27	59	95	100																	
						26	62	96	100																	
						16	43	76	100																	
						14	44	87	100																	
	2	12	2	10	К <sub>П</sub>	15	35	60	92	100																
						13	38	63	94	100																

Общепрофильные здания

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

186 листа (ов)

Генеральный директор  
ООО «Профессиональная  
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.